

Санкт-Петербургский государственный университет

СТЕШЕНКО Владислав Александрович

Выпускная квалификационная работа

Организация взаимодействия органов управления и коммерческих структур по привлечению инвестиций в земельно-имущественный комплекс (на примере Санкт-Петербурга)

Уровень образования: магистратура

Направление 21.04.02 «Землеустройство и кадастры»

Основная образовательная программа

ВМ.5672 «Управление объектами недвижимости и развитием территорий»

Научный руководитель:

доцент кафедры землеустройства и кадастров,

кандидат географических наук

ЗАСЯДЬ-ВОЛК Владимир Валентинович

Рецензент:

главный специалист отдела претензионной работы

Управления по работе с задолженностью

Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга

ФИЛАТОВ Леонид Андреевич

Санкт-Петербург

2023

Аннотация. В работе исследуются земельно-имущественные комплексы Санкт-Петербурга, являющиеся территориями, нуждающимися в активных и глубоких градостроительных преобразованиях. Выявляются их особенности и анализируются существующие проблемы. В результате автором сформулированы рекомендации по созданию нормативно-правовой базы, обеспечивающей деятельность Агентств территориального развития. Агентства помогут выстраивать эффективное взаимодействие органов государственной власти и коммерческих структур в области привлечения инвестиций в земельно-имущественные комплексы. Также предложен новый проект территории активного градостроительного преобразования «Волково», в котором учтены авторские рекомендации.

Ключевые слова: земельно-имущественный комплекс, территория активного градостроительного преобразования, Агентства территориального развития, взаимодействие органов власти и коммерческих структур, инвестиции

Annotation. The work examines the land and property complexes of St. Petersburg, which are territories in need of active and deep urban transformations. Their features are revealed and existing problems are analyzed. As a result, the author formulated recommendations on the creation of a regulatory framework that ensures the activities of the Territorial Development Agencies. The agencies will help build effective interaction between state authorities and commercial structures in the field of attracting investments in land and property complexes. A new project of the territory of the active urban transformation "Volkovo" is also proposed, which takes into account the author's recommendations.

Keywords: land and property complex, territory of active urban development, territorial development agencies, interaction between authorities and commercial structures, investments

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
ГЛАВА 1. Теоретические основы взаимодействия органов управления и коммерческих структур	7
§ 1.1 Анализ понятий земельно-имущественного комплекса и территории активных градостроительных преобразований	7
§ 1.2 Зарубежный опыт привлечения инвестиций в земельно-имущественный комплекс	10
§ 1.3 Нормативно-правовая база регулирования взаимодействия органов управления и коммерческих структур	14
ГЛАВА 2 Проблемы развития земельно-имущественных комплексов Санкт-Петербурга	20
§ 2.1 Обзор существующих земельно-имущественных комплексов Санкт-Петербурга	20
§ 2.2 Рассмотрение проблем, возникших при развитии земельно-имущественных комплексов Санкт-Петербурга	29
ГЛАВА 3 Перспективы развития земельно-имущественных комплексов Санкт-Петербурга	36
§ 3.1 Обзор опыта развития управления территориями активных градостроительных преобразований	36
§ 3.2 Рекомендации по совершенствованию взаимодействия органов управления и коммерческих структур в Санкт-Петербурге	41
§ 3.3 Предложения по созданию нового проекта территории активного градостроительного преобразования «Волково»	45
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	54
СПИСОК ПРИНЯТЫХ СОКРАЩЕНИЙ	57
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	58

ВВЕДЕНИЕ

Санкт-Петербург – это один из крупнейших городов России с богатой историей и высоким инвестиционным потенциалом. Для дальнейшего развития города необходимо постоянно модернизировать его земельно-имущественный комплекс. Привлечение инвестиций в эту область позволит не только улучшить экономическую ситуацию Санкт-Петербурга, но и поспособствует созданию новых рабочих мест, росту благосостояния горожан и повышению качества их жизни. В данном контексте, важно рассмотреть ключевые проекты, проблемы и перспективы развития земельно-имущественного комплекса Санкт-Петербурга. Также это позволит реконструировать и модернизировать множество «проблемных» городских территорий.

Одной из причин медленного развития таких территорий является плохо регламентированный процесс взаимодействия органов управления и коммерческих организаций в вопросе привлечения инвестиций в земельно-имущественный комплекс города.

В работе будут рассмотрены особенно актуальные практические вопросы, в том числе, касающиеся нормативного регулирования деятельности Агентств реконструкции и развития территорий, проблемных аспектов организации взаимодействия органов управления и коммерческих структур по привлечению инвестиций в земельно-имущественный комплекс Санкт-Петербурга.

Исходя из вышеперечисленных фактов можно утверждать, что выбранная тема исследования является актуальной и практически значимой.

Цель и задачи исследования.

Целью настоящего исследования является анализ существующих проблем по организации взаимодействия органов управления и коммерческих структур по привлечению инвестиций в земельно-имущественный комплекс Санкт-Петербурга и разработка предложений по ее улучшению.

Задачами исследования являются:

1. Анализ законодательства, регулирующего процесс взаимодействия органов управления и коммерческих структур по привлечению инвестиций в земельно-имущественный комплекс города;
2. Исследование отечественного и зарубежного опыта привлечения инвестиций в земельно-имущественный комплекс;

3. Рассмотрение существующих проблем развития земельно-имущественных комплексов;

4. Изучение перспектив развития деятельности Агентств территориального развития;

5. Разработка предложений по совершенствованию инвестиционной среды Санкт-Петербурга в области развития имущественного комплекса и рекомендаций по улучшению процедуры взаимодействия органов управления и коммерческих организаций.

Объект и предмет исследования.

Объектом исследования является территория активных градостроительных преобразований.

Предметом исследования является взаимодействие органов управления и коммерческих организаций в вопросе привлечения инвестиций в земельно-имущественный комплекс.

Теоретическая основа исследования.

Для изучения теоретико-методологических основ организации взаимодействия органов управления и коммерческих структур по вопросам привлечения инвестиций в земельно-имущественный комплекс использовались научные статьи и очерки, а также учебная литература.

Также применялись нормативно-правовые источники: Конституция РФ, федеральные законы, законы Санкт-Петербурга, постановления Правительства Санкт-Петербурга, распоряжения Губернатора Санкт-Петербурга.

Степень разработанности научной проблемы.

Анализом эффективности привлечения инвестиций в земельно-имущественный комплекс занимались следующие исследователи: Засядь-Волк В.В., Кондрахин И.П., Сухомлинова Н.Б., Шевченко Н.А., Чешева К.К., Багдасарян М.А.

Зарубежный опыт регулирования имущественных отношений и развития имущественных комплексов рассматривался в работах Титова С.А., Бирюкова А.П., Осипова В.С., Оборина М.С., Хаметова Т.И.

Вопрос совершенствования процесса управления земельно-имущественными комплексами был затронут в работах Засядь-Волка В.В., Залуцкой Д.В., Хаметова Т.И., Вараввы М.Ю.

Проблема развития земельно-имущественных отношений была поднята в работах Засядь-Волка В.В., Сай С.И., Колесникова М.М., Багдасарян М.А.

Практическая значимость исследования заключается в разработке предложений по улучшению процесса взаимодействия органов власти и коммерческих структур по привлечению инвестиций в земельно-имущественный комплекс Санкт-Петербурга. Также в работе предложен проект территории активного градостроительного преобразования «Волково», который можно использовать в качестве «плацдарма» для внедрения авторских рекомендаций.

Дипломная работа изложена на 63 страницах печатного текста, состоит из введения, трех глав, заключения, списка сокращений и списка использованной литературы, включающего 54 наименования.

В первой главе проанализированы понятия «земельно-имущественный комплекс», «территория активного градостроительного преобразования», изучен зарубежный опыт развития проектов редевелопмента на примере трех крупных европейских городов: Лондона, Парижа и Берлина. Также исследована актуальная нормативно-правовая база России, регулирующая взаимодействие органов управления и коммерческих структур.

Во второй главе изучены существующие земельно-имущественные комплексы Санкт-Петербурга, являющиеся территориями, нуждающимися в активных и глубоких градостроительных преобразованиях. Также рассмотрены проблемы привлечения инвестиций в эффективное развитие территории.

В третьей главе рассмотрены ранее предложенные нормативно-правовые акты и идеи по созданию системы территориальных агентств, которые смогут выступать в роли управляющих компаний по развитию проектов редевелопмента. Автором работы сформулированы рекомендации по созданию нормативно-правовой базы, обеспечивающей деятельность Агентств территориального развития, как субъектов, необходимых для выстраивания эффективного взаимодействия органов государственной власти и коммерческих структур в области привлечения инвестиций в земельно-имущественные комплексы. Также предложен новый проект территории активного градостроительного преобразования «Волково», в котором учтены авторские рекомендации.

В заключении подведены итоги исследования, а также сделаны основные выводы.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ И КОММЕРЧЕСКИХ СТРУКТУР

§ 1.1 Анализ понятий земельно-имущественного комплекса и территории активных градостроительных преобразований

В настоящее время развитие системы земельно-имущественных отношений оказывает значительное влияние на развитие городской среды. Для эффективного управления земельными ресурсами государства логично рассматривать территорию не как простую совокупность земельных участков и объектов капитального строительства на них, а как земельно-имущественный комплекс (далее – ЗИК). В данном параграфе рассмотрим более подробно это понятие.

Засядь-Волк В.В. рассматривает понятие ЗИК с точки зрения инвестиционных возможностей как объект управления и регулирования, представляющий собой единую совокупность недвижимости, которая включает в себя земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости. Примечательно, что главным объектом управления является именно земельный участок. При этом управление ЗИК осуществляется через управление совокупностью отдельных земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (Засядь-Волк, 2013).

Кондрахин И.П. рассматривает ЗИК предприятия как набор земельных участков и иных объектов недвижимости, объединенных конкретным функциональным назначением. В данном случае ЗИК формируется путем установления необходимых имущественных отношений, которые объединяют все объекты воедино для выполнения производственных задач (Кондрахин, 2022).

Хаметов Т.И. считает ЗИК сложной социально-экономической категорией, выражающей пространственно-временные взаимосвязи между собственниками земельных участков и объектами недвижимости, расположенных на них, по поводу их использования, обособления и отчуждения. Автор выделяет три уровня земельно-имущественных комплексов: федеральный, региональный (в том числе муниципальный) и локальный. Локальный уровень отличается от вышестоящих тем, что социальная составляющая отходит на второй план, уступая в приоритете рациональному и эффективному использованию ресурсов предприятия (принадлежащего конкретному частному лицу) (Хаметов, 2009).

Залуцкая Д.В., анализируя в своей работе определение Хаметова Т.И., добавляет, что ЗИК также является сложным комплексом как материальных, так и нематериальных активов. Помимо этого, автор делит земельно-имущественные комплексы по функциональному назначению на три категории: промышленные, гражданские и сельскохозяйственные. (Залуцкая, 2017).

Сай С.И. считает, что ЗИК, как важнейший элемент процесса воспроизводства, является центральным базовым фактором общественных отношений. По мнению автора, земельные отношения находятся в основе структуры общественных отношений, регулируя не только экономические, но и социально-демографические, политические и прочие сферы общественного воспроизводства (Сай, 2001).

Сухомлинова Н.Б., Шевченко Н.А., Чешева К.К. рассматривают ЗИК как целостную совокупность разнородных объектов недвижимости¹, образованную на основе прав владения, пользования и распоряжения ими для организации определенного вида социально-экономической деятельности или получения материальных благ (Сухомлинова и др., 2017).

Как видно из анализа понятия земельно-имущественного комплекса, существует множество определений, в каждом из которых выделяются свои особенности и аспекты. Как результат, автор приводит следующее определение ЗИК.

Земельно-имущественный комплекс – совокупность земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, находящихся в государственной, муниципальной или частной собственности и используемых для осуществления различных видов хозяйственной деятельности, а также инфраструктура, необходимая для обслуживания этих объектов.

После того как мы изучили понятие ЗИК, необходимо перейти к рассмотрению следующего важного определения, которое будет также использоваться в дальнейшем – «территория активных градостроительных преобразований» (далее – ТАГП).

Под ТАГП автор понимает земельно-имущественный комплекс, на котором проводится комплекс мероприятий, направленных на изменение городской среды с целью наиболее эффективного использования. Такие территории должны выбираться с учетом градостроительных и социально-экономических потребностей города. При этом для успешного развития важна инвестиционная привлекательность данной территории.

ТАГП могут располагаться в центре города или в промышленных зонах. Ярким примером территории, на которой возможно создание ТАГП – «Серый пояс» Санкт-

¹ Как земельных участков, так и прочно связанных с ними объектов недвижимости – зданий, сооружений, хозяйственных построек.

Петербурга. Так принято называть территории, «опоясывающие» исторический центр города и граничащие с крупными жилыми районами, которые расположены за его пределом.

Эта территория появилась в результате активного строительства промышленных предприятий вокруг города с середины 19 века. Однако большинство районов «Серого пояса» не имеет регулярной планировки, так как строительство проводилось без Генерального плана. Далее в период с 1930-х до 1950-х некоторые из этих районов прошли серьезные преобразования. Начали возводиться жилые комплексы и общественно-деловые здания, развивалась транспортная инфраструктура и упорядочивалась планировка улиц. Однако с 1960-х годов развитие территории практически остановилось. Тогда начался период массового строительства новых районов города. С начала 1990-х годов территория стала стагнировать, подвергаясь хаотичному редевелопменту. Начинают проходить два параллельных процесса: закрытие промышленных предприятий, ветшание жилого фонда и строительство новых объектов с продолжением экономической деятельности².

В настоящее время территория «Серого пояса» развивается довольно медленно. Причиной этому служит отсутствие стратегии работы у городских властей с территориями активного градостроительного преобразования, а также отсутствие институтов развития территории. Из-за этого девелоперские проекты на этих территориях сложные, капиталоемкие и долгосрочные. Несмотря на это, наблюдается преобразование старых промышленных территорий, однако оно ограничено, мозаично и несистемно. Более подробно данная проблема будет рассмотрена во второй главе выпускной квалификационной работы.

В заключении можно отметить, что ЗИК является ключевым элементом управления территорией, на которой планируется процессы преобразования для более эффективного использования. Также для успешного социально-экономического роста Санкт-Петербурга, необходимо создавать новые ТАГП, которые будут выступать точками роста, привлекающими поток инвестиций в город.

² История развития серого пояса Санкт-Петербург [Электронный ресурс] // Урбаника. URL: <http://urbanica.spb.ru/project/istoriya-razvitiya-serogo-poyasa-sankt-peterburga/> (дата обращения – 25.04.2023).

§ 1.2 Зарубежный опыт привлечения инвестиций в земельно-имущественный комплекс

Перед рассмотрением проблематики организации взаимодействия органов управления и коммерческих структур по привлечению инвестиций в ЗИК, необходимо обратиться к зарубежному опыту по этому направлению. Во многих развитых странах мира развитие земельно-имущественного комплекса является важным сектором экономики, который привлекает значительные инвестиции.

Изучение зарубежного опыта может помочь выявить эффективные решения, которые можно применить в России для успешного развития земельно-имущественного комплекса.

Отличным примером эффективного привлечения инвестиций в земельно-имущественный комплекс является редевелопмент Лондонских доков³. Данный проект является интересным примером перестройки промышленной зоны города, которая претерпела существенные изменения и стала одним из центров притяжения инвестиций Лондона.

Лондонские доки когда-то были крупнейшим и наиболее успешным торговым портом, в котором работали тысячи людей, а международная торговля, складирование и связанная с ними торговля сделали Великобританию одной из самых могущественных и богатых стран мира.

Однако, бомбардировки Доклендс во времена Второй мировой войны нанесли огромный ущерб району. Большая часть инфраструктуры была разрушена и не подлежала восстановлению. Хотя в 1950-х годах район начал возрождаться, к началу 1980-х Лондонские доки почти полностью опустели. В это время произошел массовый всплеск безработицы: почти 83 000 человек лишились рабочих мест в близлежащих районах Льюишем, Гринвич, Ньюхэм, Тауэр-Хамлес и Саутварк.

Район представляет собой абсолютно депрессивную территорию без коммерческой инфраструктуры. Перед властями Великобритании была поставлена невероятная задача – заменить целую отрасль специализации и сделать район привлекательным местом для жизни и работы.

Правительство решило в 1981 году создать Лондонскую корпорацию развития Доклендс⁴, чтобы контролировать и координировать редевелопмент территории.

³ англ. London Docklands.

⁴ англ. The London Docklands Development Corporation – LDDC.

Изначально предполагалось возродить промышленную зону, исходя из предыдущей истории этого места. Но спрос на большие промышленные площади был недостаточен для поддержания развития района.

Непосредственная близость Доклендс к Лондонскому Сити, крупному деловому и финансовому центру, привлекла новую волну городских работников, что сделало его привлекательным местом для второстепенных офисов. Также для этих целей было поддержано строительство недвижимости вдоль набережной.

Отдельно стоит упомянуть о развитии транспортной инфраструктуры. В 1987 году было построено Доклендское легкое метро (DLR), которое сыграло важную роль в возрождении восточного Лондона⁵.

Также Лондонская корпорация развития Доклендс внесла свой вклад в создание нового аэропорта (London City Airport)⁶. В настоящее время аэропорт обслуживает более 40 направлений полетов в города Великобритании, Европы и США⁷.

Вместе с этим необходимо также упомянуть о так называемых инвестиционных трастах недвижимости⁸, которые освобождают от уплаты налога на доход и прибыль от сдачи в аренду недвижимости. Корпоративный налог уплачивается с прибыли и доходов от любой другой деятельности. Но при этом есть ряд условий:

1. Необходимо ежегодно выплачивать акционерам не менее 90% дохода от сдачи в аренду недвижимости.
2. Инвесторы облагаются налогом на этот доход, как если бы получали его от собственности напрямую.

Все эти шаги, безусловно, сыграли ключевую роль в росте инвестиционной привлекательности территории, обновлении жилых домов и создании делового и финансового района Доклендс. Но стоит упомянуть, что для первоначального преобразования территории Лондонские власти активно тратили бюджетные средства.

Следующий интересный пример – редевелопмент промышленных территорий Парижа. Как и другие крупные города Европы, Париж был затронут процессом деиндустриализации. Здесь, как и в Лондоне, было принято решение перейти от материального производства к финансовому сектору и сектору услуг. В этом процессе

⁵ Docklands Light Railway Capacity Upgrade [Электронный ресурс] // Railway Technology. URL: <https://www.railway-technology.com/projects/docklands/> (дата обращения – 28.04.2023).

⁶ Urban Redevelopment of the London Docklands [Электронный ресурс] // Builder. Architecture Competitions. URL: <https://architecturecompetitions.com/urban-redevelopment-of-the-london-docklands> (дата обращения – 28.04.2023).

⁷ London city airport [Электронный ресурс] // London's royal docks. URL: <https://londonsroyaldocks.com/london-city-airport/> (дата обращения – 28.04.2023).

⁸ англ. Real Estate Investment Trust – REIT.

ключевую роль также сыграло удорожание земли, а поскольку рентабельность промышленности уступает финансовому сектору, то это привело к выводу реального сектора за черту города.

Необходимо упомянуть, что перенос промышленных объектов из Парижа в другие регионы Франции направлен на достижение более равномерного распределения экономической активности по всей стране, что способствует улучшению регионального экономического роста, снижению безработицы и более сбалансированному развитию страны. Также новые экологические требования, связанные с улучшением качества окружающей среды в городе были добавлены к экономическим приоритетам переноса промышленности из Парижа.

Освобожденные от промышленных предприятий территории были подвергнуты рекультивации и экологической очистке, а затем использованы для строительства административных зданий, бизнес-центров, культурных объектов и жилья.

В отличие от Лондонских властей, Парижские смогли осуществить первоначальные мероприятия за счет привлеченных средств. Примерно четверть от всего объема привлеченных инвестиций составили средства иностранных компаний, что свидетельствует о высокой привлекательности программы и уверенности инвесторов в окупаемости вложений.

Инструменты, используемые в экономическом механизме перепрофилирования промышленных зон Парижа, включали предоставление дешевых займов и налоговых льгот для предприятий, которые решили добровольно перенести производства, пособия для их работников, а также содействие обучению для нанимаемых сотрудников на новых локациях. Государство оказывало содействие переносимым производствам в льготном приобретении прав на другие земельные участки, а также вводило ограничения на строительство новых крупных объектов промышленной инфраструктуры и запрет на расширение оставшихся производств (Осипов, Оборин, 2018).

Берлин – еще один глобальный город, который успешно прошел процесс перепрофилирование промышленных зон. В отличие от Парижа, перевод производств в соседние регионы больше был не по экологическим причинам, а по экономическим. Связано это со спадом деловой активности, который был связан с изменением институциональных условий в период 1990-х. В результате этого город был практически полностью деиндустриализован.

С 1992 года в Берлине был введен запрет на изменение функционального использования территорий промышленных зон, чтобы предотвратить их переориентацию под офисное строительство. Титов С.А. и Бирюков А.П. отмечают, что

эти территории были "зарезервированы" под промышленность в плане развития города, что позволило Берлину сохранить наибольшие размеры промышленных площадей в черте города по сравнению с другими крупными городами (Титов, Бирюков, 2015).

Осипов В.С. и Оборин М.С. подчеркивают, что земли, зарезервированные под инвестиции, могут быть использованы только для создания высокотехнологичных производств, научных лабораторий и центров, а также образовательных проектов. При этом предпочтение отдается малому бизнесу, который использует экологически чистые технологии производства (Осипов, Оборин, 2018).

Таким образом, власти города стремятся развивать территории промышленных зон на основе новых принципов высоких технологий и экологической безопасности. Это позволяет привлекать в Берлин инвестиции и развивать инфраструктуру, одновременно снижая вредное воздействие на окружающую среду.

Существующие территории активно используются для достижения этих целей. Например, территорию бывшего аэропорта Темпельхоф (нем. Tempelhof) планируют превратить в новый городской культурный центр⁹.

Примечательно, что власти активно используют один из инструментов взаимодействия с населением – открытый диалог с гражданами. В 2013 году проходила конференция по генеральному плану Берлина, где 69 случайно выбранными гражданами были сформулированы рекомендации в форме отчета в рамках дискуссии по планированию района Темпельхофер Дамм (нем. Tempelhofer Damm)¹⁰.

Подводя итог вышесказанному, необходимо выделить общие черты реорганизации промышленных территорий в крупных европейских городах.

Во-первых, решение о репрофилировании промышленных районов было обусловлено несколькими причинами: неблагоприятной экологической и криминальной обстановкой; потребностью в выравнивании экономических уровней развития между центром и периферией.

Во-вторых, механизм, который был направлен на стимулирование переноса производств, включал в себя ряд инструментов экономической политики: финансирование процесса перебазирования производств со стороны государства, предоставление налоговых льгот на преобразуемых территориях.

⁹ Berlin's Tempelhof Airport to become a hot cultural spot [Электронный ресурс] // The mayor.eu. URL: <https://www.themayor.eu/en/a/view/berlin-s-tempelhof-airport-to-become-a-hot-cultural-spot-8561> (дата обращения – 28.04.2023).

¹⁰ Public participation in the Tempelhof airport conversion project [Электронный ресурс] // Flughafen Tempelhof. URL: <https://www.thf-berlin.de/en/development/public-participation/public-participation-in-the-tempelhof-airport-conversion-project> (дата обращения – 28.04.2023).

В-третьих, территории предоставляются в приоритетном порядке новым «экологически чистым» предприятиями сферы обслуживания, финансового сектора, научно-образовательным центрам, а также инновационным высокотехнологическим производствам.

В-четвертых, на таких территориях активного градостроительного преобразования создаются центры притяжения городского туризма и культуры. Также обновленные районы получают автономность за счет формирования системы жилых и офисных кварталов.

В-пятых, городские власти стараются вести открытый диалог с местными жителями. Проводятся общественные слушания по утверждению планов развития территории, собираются различные мнения и конструктивные предложения по улучшению инфраструктуры с помощью опросов горожан.

Таким образом, мы изучили зарубежный опыт привлечения инвестиций в земельно-имущественные комплексы крупных европейских городов. Представленные выше выводы являются полезными для разработки стратегии развития ЗИК Санкт-Петербурга.

§ 1.3 Нормативно-правовая база регулирования взаимодействия органов управления и коммерческих структур

Для успешного привлечения инвестиций в развитие ЗИК Санкт-Петербурга необходимо изучить существующую нормативно-правовую базу, регулирующую данную область. На федеральном уровне можно выделить следующие нормативно-правовые акты (далее – НПА):

1) Конституция Российской Федерации, регулирующая три ключевых направления: принципы управления земельными ресурсами, вопросы собственности, а также функции органов государственной власти.

2) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее – ГК РФ) затрагивает вопросы управления земельными ресурсами.

В частности, глава 17 ГК РФ, рассматривает гражданско-правовые основы земельных сервитутов, права на землю, а также вопрос изъятия земель.

3) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ является основным НПА, который приводит основные понятия и принципы

законодательства по регулированию градостроительной деятельности, положения по комплексному развитию территорий и территориальному планированию.

4) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ – основной земельный НПА, предусмотренный 36 статьей Конституции Российской Федерации. Документ является системообразующим в земельном праве, который содержит принципы, а также организационные и методические основы управления земельными ресурсами государства.

Рассматривая региональный уровень, необходимо упомянуть следующие важные документы, регулирующие развитие земельно-имущественного комплекса Санкт-Петербурга.

Закон Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» (принят ЗС СПб 21.12.2005) – документ градостроительного планирования регионального уровня, который устанавливает функциональное использование территорий и определяет развитие Санкт-Петербурга. Разрабатывается Санкт-Петербургским государственным казенным учреждением «Научно-исследовательский и проектный центр Генерального плана Санкт-Петербурга». Прогнозируемый период Генерального плана Санкт-Петербурга, на который устанавливаются основные направления стратегии градостроительного развития города – 2025 год.

Генеральный план Санкт-Петербурга разработан в соответствии с основными принципами и стратегическими направлениями градостроительного развития Санкт-Петербурга, принятыми Концепцией Генерального плана Санкт-Петербурга, одобренной Правительством Санкт-Петербурга в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 13 июля 2004 года № 1273 «О Концепции Генерального плана Санкт-Петербурга» и согласованной Законодательным Собранием Санкт-Петербурга.

Генеральный план состоит из:

1. Материалов, которые определяют цели и задачи планирования развития территории Санкт-Петербурга. Они включают в себя Положение о территориальном планировании города, а также карту границ функциональных зон, отображающая планируемые параметры развития этих зон и границ Санкт-Петербурга;

2. Материалов, которые определяют порядок в размещении и развитии основных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, а также основных функциональных зон (жилых, общественно-деловых, производственных и рекреационных), включая схемы размещения и развития:

- улично-дорожной сети,
- городского транспорта,
- внешнего транспорта,
- электро-, тепло- и газоснабжения,
- водоотведения,
- санитарной очистки,
- основных объектов капитального строительства, жилищного, общественно-делового, производственного и рекреационного назначения (отражены в отдельных схемах).

Для понимания вектора развития Санкт-Петербурга необходимо привести основные мероприятия по территориальному планированию, согласно части 3 Приложения 1 рассматриваемого Закона о Генеральном плане:

1. Достройка и комплексная реконструкция неэффективно используемых территорий, включая незавершенные кварталы.

2. Преобразование функционального назначения территорий в соответствии с их экономическим, градостроительным, экологическим и социальным условиям развития.

3. Расширение территории города для размещения объектов капитального строительства, в том числе путем намыва территорий в акватории Финского залива.

4. Планирование ранее не застроенных территорий для обеспечения размещения объектов капитального строительства.

5. Преобразование и развитие функциональной структуры использования территорий на основе функционального зонирования городской территории.

6. Установление соотношения площадей функциональных зон. Самые большие доли у рекреационной зоны (29%) и жилой зоны (23%). Самые маленькие доли приходятся на земли специального назначения (4%) и земли водного фонда (4%). При этом планируется увеличить жилую зону до 27%, а рекреационную до 30% за счет уменьшения зоны сельскохозяйственного использования, а также увеличения территории города за счет вновь образуемых территорий западной части Васильевского острова.

7. Создание и развитие общественно-деловых зон в районе Пулковской обсерватории, Петергофе, Пушкине и Стрельне.

8. Развитие медицинских центров и научных комплексов.

9. Сохранение значимых производственных объектов в центре города, не оказывающих негативное влияние на окружающую среду.

10. Проведение мероприятий по сохранению объектов культурного наследия федерального значения.

11. Улучшение транспортной инфраструктуры для развития внешнего транспорта, включая строительство и модернизацию железных дорог, магистралей и морского пассажирского терминала.

12. Большое внимание уделяется аэропорту Пулково. Проводятся мероприятия по улучшению инфраструктуры на прилегающих территориях.

13. Развитие метрополитена со строительством новых станций.

Также необходимо рассмотреть закон, регулирующий сферу государственно-частного партнерства в Санкт-Петербурге – Закон Санкт-Петербурга от 20.12.2006 № 627-100 «Об участии Санкт-Петербурга в государственно-частных партнерствах». Представленный нормативно-правовой акт регулирует порядок и условия участия Санкт-Петербурга в государственно-частных партнерствах путем заключения соглашений, включая концессионные, и их дальнейшего исполнения от имени Санкт-Петербурга.

Цели участия города в государственно-частных партнерствах, обозначенные в законе:

1. Реализация социально-значимых проектов, в том числе направленных на развитие туризма, образования, социального обслуживания, здравоохранения, спорта, инженерной и транспортной инфраструктуры;

2. Привлечение инвестиций в Санкт-Петербург;

3. Обеспечение наиболее эффективного использования городского имущества.

В законе указаны принципы участия города в государственно-частных партнерствах, основные понятия, объекты отношений, а также условия и формы участия. Форма участия в основном заключается в предоставлении земельных участков, необходимых для реализации проекта (строительства, реконструкции, эксплуатации).

Примечательно, что законом допускается участие Санкт-Петербурга в финансировании объектов соглашения в рамках государственно-частных партнерств. Также в НПА отражены положения, регулирующие проведения конкурса на право заключения соглашений о государственно-частном партнерстве.

Следующий важный нормативно-правовой акт – Закон Санкт-Петербурга от 6 мая 2008 г. № 238-39 «Об адресной программе Санкт-Петербурга "Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге"». В документе указаны критерии для включения объектов капитального строительства, расположенных на планируемых к развитию застроенных территориях в Санкт-Петербурге, в решение о развитии застроенных

территорий и планируемых к сносу, реконструкции. Также указываются иные общие положения¹¹, регулирующие данный вопрос.

Основные цели, которые ставит перед собой Закон:

- улучшение параметров жилищного фонда города;
- повышение эффективности использования застроенных территорий, занятых домами, не соответствующими современным требованиям качества;
- развитие инфраструктуры Санкт-Петербурга;
- снижение затрат на эксплуатацию жилищного фонда, путем улучшения его характеристик.

В результате развития застроенных территорий ожидается повышение уровня комфортности проживания, улучшение градостроительных показателей и архитектурной выразительности застройки и обновление инфраструктуры развиваемых территорий.

В Приложении 1 Закона представлен перечень планируемых к развитию застроенных территорий в Санкт-Петербурге.

В целях повышения эффективности использования государственного имущества, проводятся мероприятия по актуализации Реестра собственности Санкт-Петербурга, предусмотренного Законом Санкт-Петербурга от 04.04.2001 № 282-39 «О Реестре собственности Санкт-Петербурга (Часть 1. Недвижимое имущество)».

Согласно статье 1 упомянутого Закона, Реестр недвижимого имущества Санкт-Петербурга необходим для формирования достоверной и полной информации об имущественном положении города, а также для предотвращения негативных результатов хозяйственной деятельности и выявления резервов для обеспечения финансовой устойчивости города. Используя данную информацию, органы государственной власти имеют возможность осуществлять эффективное управление имуществом и контролировать его сохранность.

Также, изучая нормативно-правовую базу по представленной тематике, необходимо рассмотреть Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30 июня 2014 г. № 551 «О государственной программе Санкт-Петербурга "Экономическое и социальное развитие территории Санкт-Петербурга"». Государственной программой, предусмотренной Постановлением установлены следующие задачи:

¹¹ В том числе, связанные с договорами социального найма, мены, заключаемыми с гражданами-собственниками жилых помещений, которые находятся в домах, планируемых к сносу, реконструкции на основании адресной программы Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге».

- устранение диспропорций пространственного развития Санкт-Петербурга путем организационно-правового обеспечения деятельности органов государственной власти в области градостроительства;
- разработка и осуществление комплексных планов социально-экономического развития территорий;
- улучшение делового климата в Санкт-Петербурге, создание условий для устойчивого развития системы управления экономикой города;
- увеличение инвестиционной привлекательности Санкт-Петербурга;
- приобретение объектов недвижимости, включая социальную инфраструктуру, в государственную собственность Санкт-Петербурга¹².

В данном Постановлении поднимается важная проблема – интенсивная маятниковая миграция населения города. Связана она с упомянутой диспропорцией развития Санкт-Петербурга. В городе 85% горожан проживают в периферийных районах, при этом 40% трудятся в центральных районах. Данная ежедневная миграция перегружает несовершенную транспортную систему Санкт-Петербурга, увеличивая затраты на перемещение по территории города. В конечном счете это приводит к снижению качества жизни населения.

Необходимо отметить, что программа Санкт-Петербурга "Экономическое и социальное развитие территории Санкт-Петербурга" является стратегической в контексте развития земельно-имущественного комплекса города. Вышеупомянутым Постановлением также предусмотрены источники финансирования программы до 2027 года.

Таким образом, в первой главе выпускной квалификационной работы были рассмотрены и на основе анализа даны собственные определения земельно-имущественного комплекса и территории активного градостроительного преобразования. Дана краткая характеристика так называемого «Серого пояса» Санкт-Петербурга.

Далее был рассмотрен зарубежный опыт развития ЗИК на примере крупных европейских городов: Лондона, Парижа и Берлина. Выделены общие черты реорганизации промышленных территорий изученных городов.

После рассмотрения зарубежного опыта, была исследована нормативно-правовая база развития ЗИК Санкт-Петербурга.

¹² К примеру, согласно Постановлению № 551, приобретено 36 объектов недвижимости, в которые входят: детские сады, школы, объекты здравоохранения, культуры и социального обслуживания населения.

ГЛАВА 2 ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

§ 2.1 Обзор существующих земельно-имущественных комплексов Санкт-Петербурга

Санкт-Петербург является одним из трех городов федерального значения, административным центром Северо-Западного федерального округа. Город расположен в восточной части Финского залива Балтийского моря и имеет географические координаты – 59° 57' северной широты и 30° 19' восточной долготы. Общая площадь города составляет 1439 кв. км, из которых площадь территории высокоплотной застройки составляет около 650 кв. км.

Санкт-Петербург обладает внушительным природно-ресурсным потенциалом, высокоразвитой промышленностью и густой транспортной сетью, которая обеспечивает связь России с другими странами через морские порты Балтийского моря и Северного Ледовитого океана¹³.

В целом можно выделить несколько факторов, благодаря которым земельно-имущественный комплекс города является привлекательным для потенциальных инвесторов:

1. Благоприятное географическое положение: в Санкт-Петербурге располагается ряд крупнейших портов России. Это обуславливает огромное значение города в экономике страны в качестве крупного экспортного центра.

2. Санкт-Петербург является крупным промышленным центром, в котором традиционно значительную долю производства занимает тяжелая промышленность, включая энергетическое машиностроение, станко- и приборостроение, пищевая промышленность и производство оптики. Также значительная часть производства вовлечена в военно-промышленный комплекс.

3. Санкт-Петербург - важный туристический центр России. Посещение туристами природных достопримечательностей и отдых на природе являются традиционными для территории Большого Санкт-Петербурга.

¹³ Петербург в цифрах [Электронный ресурс] // Администрация Санкт-Петербурга. Официальный сайт. URL: <https://www.gov.spb.ru/helper/day/> (дата обращения – 28.04.2023).

4. Город является одним из крупнейших научных и образовательных центров страны: научно-образовательный потенциал Санкт-Петербурга составляет около 15% от всего потенциала России.

5. В городе постепенно развивается инфраструктура. Существуют успешные инвестиционные проекты в сфере дорожного строительства, транспортной инфраструктуры и жилищного строительства.

Также важно упомянуть, что Санкт-Петербург является крупнейшим транспортным узлом северо-запада России и вторым в стране после Москвы. Система транспортной инфраструктуры города включает в себя железные дороги, морской и речной транспорт, автомобильные дороги и авиалинии.

Для снижения загруженности городских автомагистралей транзитным транспортом построена кольцевая автомобильная дорога (КАД). Основными трассами, связывающими Санкт-Петербург с другими регионами, являются (по часовой стрелке от Финского залива): Приморское шоссе, Выборгское шоссе, Приозерское шоссе, Рябовское шоссе, Мурманское шоссе, Петрозаводское шоссе, Московское шоссе, скоростная автомагистраль «Нева» (Москва-Санкт-Петербург), Пулковское шоссе — Киевское шоссе, Таллинское шоссе, Петергофское шоссе.

Воздушное сообщение осуществляется через аэропорт Пулково, который расположен в южной части города. Из городов, обладающих лишь одним аэропортом для пассажирских перевозок, Санкт-Петербург является крупнейшим по населению в Европе. В 2019 году пассажиропоток составил более 19,5 млн пассажиров¹⁴.

В конце 2016 года открылась внутригородская платная магистраль – Западный скоростной диаметр (ЗСД), которая сыграла ключевую роль в разгрузке транспортной сети города, связав северную и южную части Санкт-Петербурга. ЗСД представляет собой платную магистральную дорогу, которая имеет восемь полос движения, с транспортными развязками. Разрешенная скорость на ЗСД составляет 110 км/ч, а максимальная пропускная способность – более 180 тыс. автомобилей в день. Кроме того, ЗСД оснащен современными автоматизированными системами управления движением.

Примечательно, что данный проект стал отличным примером привлечения инвестиций в земельно-имущественный комплекс города. Для его реализации было учреждено Акционерное общество «Западный скоростной диаметр» в соответствии с Распоряжением Комитета по управлению городским имуществом Администрации Санкт-Петербурга 1261-р «Об учреждении открытого акционерного общества

¹⁴ Показатели аэропорта [Электронный ресурс] // Пулково. Аэропорт Санкт-Петербурга. URL: https://pulkovoairport.ru/about/about_pulkovo/performance/ (дата обращения – 28.04.2023).

«Западный скоростной диаметр»» от 17.11.1997 и зарегистрировано решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга № 90226 от 27.11.1997.

Уставом АО «ЗСД» установлена задача – проектирование, строительство и дальнейшая коммерческая эксплуатация ЗСД и Широкой магистрали скоростного движения (ШМСД), а также связанных объектов транспортной инфраструктуры.

ЗСД играет важную роль в социально-экономическом развитии города, его конкурентноспособности и инвестиционной привлекательности. Проект обслуживает интенсивные транспортные потоки по направлениям наибольшей загруженности – от порта к автодорожным выходам в регионы страны, а также связи северных, центральных и южных районах Санкт-Петербурга.

Трасса соединяет крупные деловые центры, аэропорт «Пулково», морской Большой порт, речные портовые комплексы, грузовые терминалы, железнодорожные станции и вокзалы. Все это позволяет оптимизировать технологические процессы работы различных видов транспорта, а также повысить надежность и эффективность обслуживания региональных транспортных потоков¹⁵.

На рисунке 1 представлена схема прохождения ЗСД.



Рисунок 1 – Схема прохождения ЗСД¹⁶

¹⁵ Годовой отчет АО «ЗСД» за 2021 год. [Электронный ресурс] URL: <https://whsd.ru/assets/disclosure/21/year2021.pdf> (дата обращения – 01.05.2023).

¹⁶ Там же. С. 4.

ЗСД является не только отличным примером проекта, значительно повышающего инвестиционную привлекательность земельно-имущественного комплекса Санкт-Петербурга, но и представляет собой успешную модель, реализованную на основе государственно-частного партнерства (далее – ГЧП) в рамках Закона Санкт-Петербурга от 20.12.2006 № 627-100 «Об участии Санкт-Петербурга в государственно-частных партнерствах», рассмотренного в § 1.3 настоящей выпускной квалификационной работы.

На основе принятого Постановления Правительства Санкт-Петербурга № 106 от 01.02.2011 «О заключении соглашения о создании и эксплуатации на основе государственно-частного партнерства автомобильной дороги “Западный скоростной диаметр”» были утверждены:

1. Состав и описание объекта Соглашения о ГЧП с выделением очередей выполнения проекта;

2. Основные условия Соглашения о ГЧП, в которых обозначены объект, стороны соглашения и срок действия соглашения¹⁷. Также в основных условиях были прописаны обязательства всех сторон Соглашения о ГЧП – Санкт-Петербурга, АО «Западный скоростной диаметр» и Партнера. Решением конкурсной комиссии победителем открытого конкурса на право заключать соглашения о ГЧП в отношении ЗСД было признано ООО «Магистраль северной столицы» (ООО «МСС»), которое в дальнейшем и выступало в качестве Партнера по соглашению.

Примечательно, что Санкт-Петербург по соглашению должен предоставить АО «ЗСД» права аренды земельных участков, бюджетные ассигнования с учетом показателей реализации проекта, в том числе размера дохода от сбора платы за проезд.

АО «ЗСД» взяла на себя ряд обязательств по осуществлению управленческих функций по реализации проекта, в том числе предоставление ООО «МСС» возможности осуществления деятельности на предоставленных земельных участках, права пользования проектной документацией на строительство, а также осуществление финансирования части расходов партнера.

В основных условиях помимо вышеупомянутых пунктов, прописаны порядок создания и эксплуатации объекта, распределение рисков между сторонами Соглашения о ГЧП.

3. Право собственности на объект соглашения возникает у АО «ЗСД».

Согласно трехстороннему соглашению о ГЧП, ООО «МСС» приняло на себя обязательства по строительству Центрального участка ЗСД, используя внебюджетное

¹⁷ Соглашение было заключено на 30 лет с даты заключения соглашения.

финансирования на сумму около 70 млрд рублей, а также федеральное финансирование в объеме 50,7 млрд рублей. При этом Партнер принял на себя обязательства по обслуживанию и эксплуатации всех участков ЗСД в течение 30 лет со дня подписания соглашения¹⁸.

Сама автомобильная дорога, принадлежащая АО «ЗСД», была передана в аренду Партнеру. Платежи в рамках договора аренды рассчитываются исходя из фактического объема выручки ООО «МСС». Также стоит упомянуть о наличии еще одного субъекта в данной цепочке – ООО «Оператор скоростных автомагистралей – Север» (далее – ООО «ОСА-Север»), являющееся Оператором ЗСД. ООО «ОСА-Север» занимается текущим ремонтом и плановым техническим обслуживанием ЗСД и ее автоматизированных систем управления. Также Оператор отвечает за процесс взимания платы за проезд и заключает договоры с пользователями.

В соответствии с соглашением о ГЧП, частные инвестиции, вложенные в проект, возвращаются за счет платной эксплуатации автомобильной дороги. При этом ООО «МСС» имеет право получения компенсации от Санкт-Петербурга в случае, если доходы от платы за проезд не достигают ожидаемого уровня. Однако, если доходы превышают установленный уровень, то 90% от сверхдохода идут в пользу АО «ЗСД».

Помимо успешных реализованных проектов, существует множество перспективных.

Первый из них – Апраксин двор – земельно-имущественный комплекс, являющийся одним из крупнейших исторических торговых центров Санкт-Петербурга. Располагается в Центральном районе города и занимает 14 га территории, ограниченной Апраксиным переулком, набережной реки Фонтанки и улицами Садовой, Ломоносова.

Здание, построенное в 1863 – 1880 годах, получило название в честь первого владельца земельного участка – Ф.М. Апраксина. Комплекс выполнен в стиле классицизма и является объектом культурного наследия народов России регионального значения.

Нынешний Апраксин двор был сформирован из двух частей: Щукина двора¹⁹ и Апраксина двора. С 1754 года на участке Апраксина начали формироваться торговые лавки, сдававшиеся в аренду или продававшиеся вместе с землей. К середине XIX века большая часть букинистической торговли города была сосредоточена в данных торговых рядах. В 1833 год дворы объединили в один рынок. После пожара 1862 года рынок начал

¹⁸ Годовой отчет АО «ЗСД» за 2021 год. [Электронный ресурс] URL: <https://whsd.ru/assets/disclosure/21/year2021.pdf> (дата обращения – 01.05.2023). С. 6.

¹⁹ Назван в честь купца Ивана Щукина.

заstrаиваться согласно плану. Таким образом, большинство строений было возведено в 1870 – 1880 годах. В настоящее время комплекс представляет собой 57 корпусов, большая часть из которых принадлежит Санкт-Петербургу²⁰.

На рисунке 2 представлена схема расположения Апраксина двора. При составлении схемы использовалась подложка из OpenStreetMap²¹.

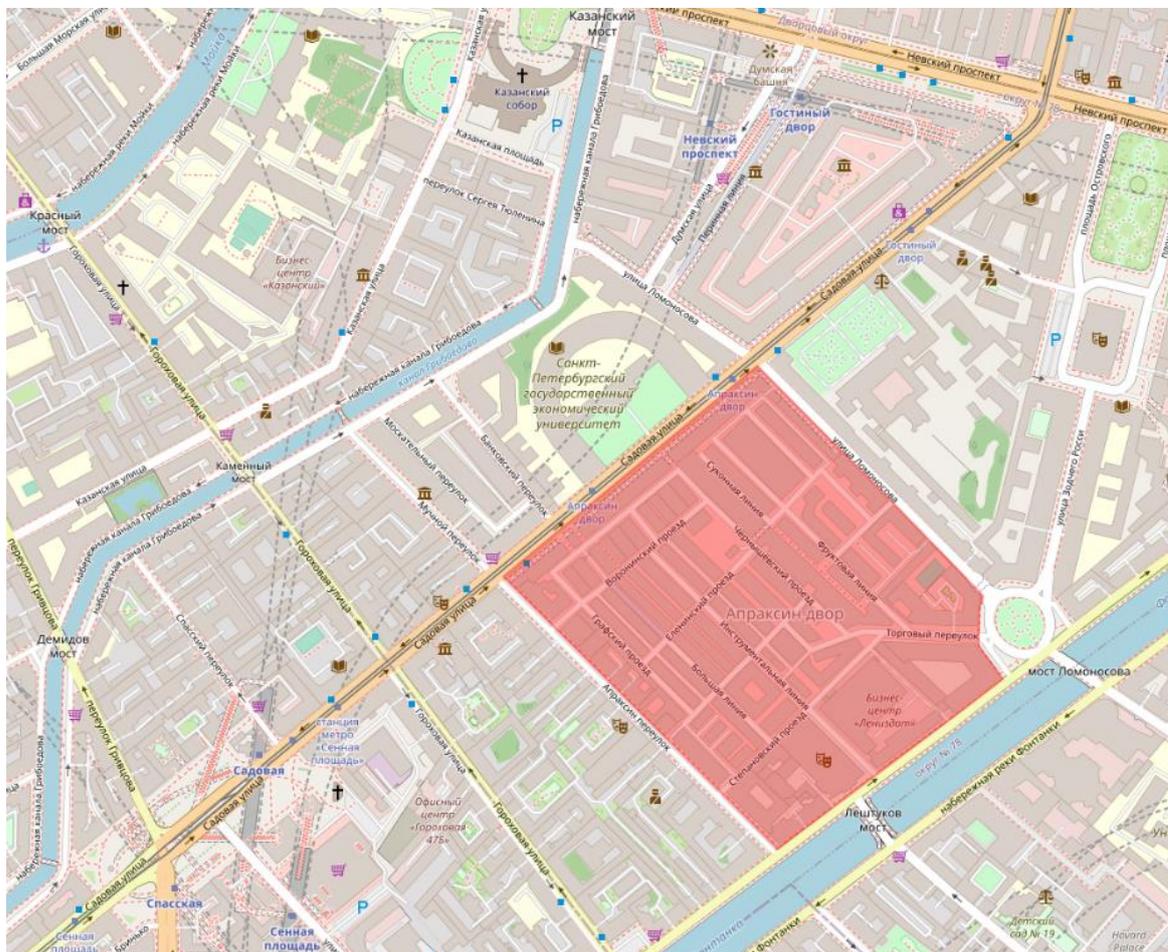


Рисунок 2 – Схема расположения Апраксина двора на территории центральной части Санкт-Петербурга

Проблемы, возникшие с данным земельно-имущественным комплексом, будут разобраны в § 2.2 выпускной квалификационной работы.

В Центральном районе Санкт-Петербурга, в 10 минутах ходьбы²² от Дворцовой площади, располагается еще один проблемный земельно-имущественный комплекс –

²⁰ Объект культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором) – комплекс» [Электронный ресурс] // Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Агентство по развитию имущественного комплекса Санкт-Петербурга». URL: <http://arik.commmim.gov.spb.ru/obekty-v-vedenii-arik/obekt-kulturnogo-nasledija-regionalnogo-znachenija-apraksin-dvor-s-m/> (дата обращения – 02.05.2023).

²¹ OpenStreetMap [Электронный ресурс]. URL: <https://www.openstreetmap.org/> (дата обращения – 02.05.2023).

²² По данным Яндекс Карты URL: <https://yandex.ru/maps/> (дата обращения – 02.05.2023).

Конюшенное ведомство, занимающее участок площадью 2 га. Далее на рисунке 3 показано расположение земельного участка Конюшенного ведомства.

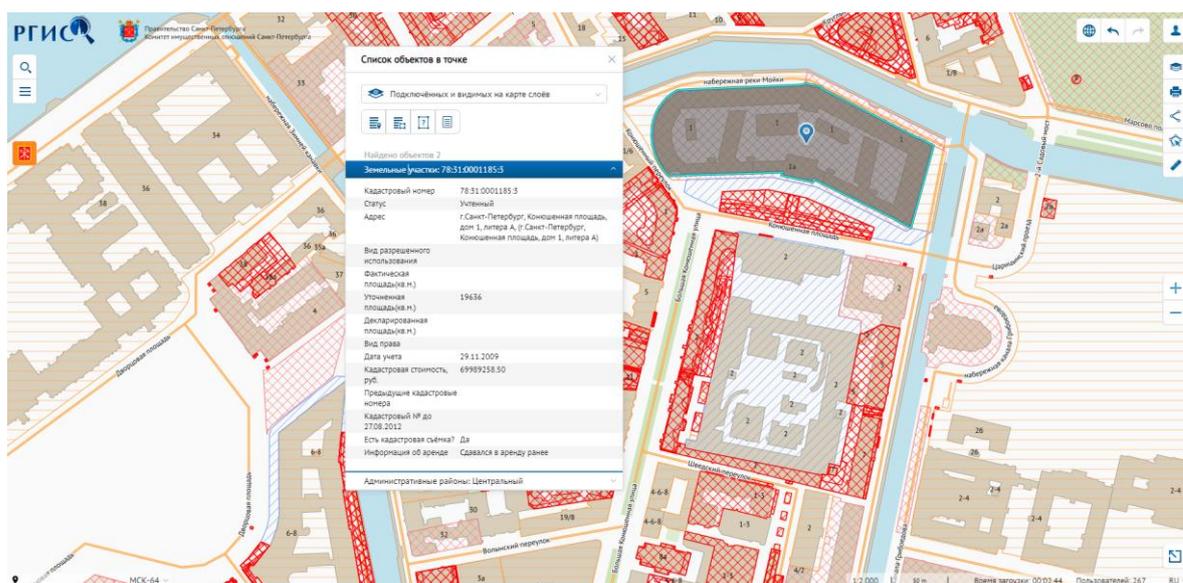


Рисунок 3 – Земельный участок Конюшенного ведомства²³

На данной территории в 1720 – 1723 годах архитектором Гербелем было построено первое здание конюшенного двора, главный фасад которого обращен к Мойке.

В 1817 – 1823 годах архитектором Стасовым здание было перестроено. Сложную конфигурацию решили сохранить, однако главный фасад был обращен уже к Конюшенной площади.

В настоящее время Конюшенное ведомство состоит из Конюшенного музея, мастерского двора, конюшни и четырех экипажных сараев. Площадь строений составляет 13,5 тыс. кв. метров.

К сожалению, данный уникальный исторический комплекс находится в плохом состоянии. Это один из самых сложных городских объектов. Здание не использовалось продолжительный период времени. Дело сдвинулось с мертвой точки только в апреле 2022 года, когда Российский аукционный дом объявил о проведении электронных торгов на право аренды здания Конюшенного ведомства. Инициатором проведения аукциона выступили власти Санкт-Петербурга в лице Комитета имущественных отношений. Начальная цена лота была установлена в размере 2,9 млн рублей.

²³ Региональная геоинформационная система Санкт-Петербурга URL: <https://rgis.spb.ru/> (дата обращения – 02.05.2023).

По итогам проведения аукциона, объект был передан ООО «Бахчисарай». Компания заплатила за право аренды 3,35 млн рублей. В дальнейшем оплата будет проходить по программе «Рубль за метр»²⁴.

Данная программа была разработана Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО) совместно с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры с целью привлечения инвесторов для восстановления и включения в оборот неиспользуемых объектов культурного наследия.

Согласно вышеупомянутой программе, по результатам торгов объект сдается городом в аренду на 49 лет. Перед проведением аукциона независимым оценщиком устанавливается начальная цена торгов. Далее победитель-арендатор в течение 7 лет²⁵ проводит реставрационные работы по восстановлению объекта.

После окончания строительных работ, но не позднее установленного срока реставрационных работ объекта арендатор вправе обратиться в КИО для установления льготной арендной платы в размере 1 рубль за 1 кв. метр в год. Однако, если ООО «Бахчисарай» не исполнит свои обязательства по восстановлению объекта в срок, то город имеет право расторгнуть договор²⁶.

Следующий проблемный земельно-имущественный комплекс, существующий в Санкт-Петербурге, – Кузнечный рынок. Комплекс является городским продовольственным рынком, одним из первых советских памятников архитектуры.

Рынок впервые был упомянут в 1739 году, когда в районе поселились служащие придворного ведомства: свечники, повара и кузнецы. Именно отсюда и пошли названия переулков Санкт-Петербурга – Свечной, Поварской, Кузнечный. Вместе с поселением появился и рынок под открытым небом.

К концу XIX века торговля на Кузнечном переулке была прекращена, поскольку земли под ним были переданы Владимирской церкви и использовались под сараи, склады и жилые постройки. Далее на этом месте в 1907 году был создан Владимирский базар. В 1917 году купцы из Петергофа и Ораниенбаума арендовали рынок на 12 лет с условием его благоустройства и дальнейшего возвращения торговых площадей церкви. Однако, революция внесла свои изменения, а владелец поменялся. Теперь купцы

²⁴ Конюшенное ведомство вновь пытаются подковать [Электронный ресурс] // Коммерсант. URL: <https://www.kommersant.ru/amp/5842277> (дата обращения – 04.05.2023).

²⁵ Из которых два года отводится для разработки проектной документации, а остальные пять лет – на выполнение восстановительных работ.

²⁶ Программа «Рубль за метр» [Электронный ресурс] // Комитет имущественных отношений. URL: <https://commim.spb.ru/Web/Static/programma-rubl-za-metr> (дата обращения – 04.05.2023).

переоформили договор аренды у Петрогубсовкомхоза. В 1928 году рынок был передан Ленинградскому городскому отделу коммунального хозяйства по решению суда, а сделка с купцами была расторгнута. В настоящее время комплекс также является рынком.

На рисунке 4 представлена схема расположения Кузнечного рынка на территории Санкт-Петербурга.

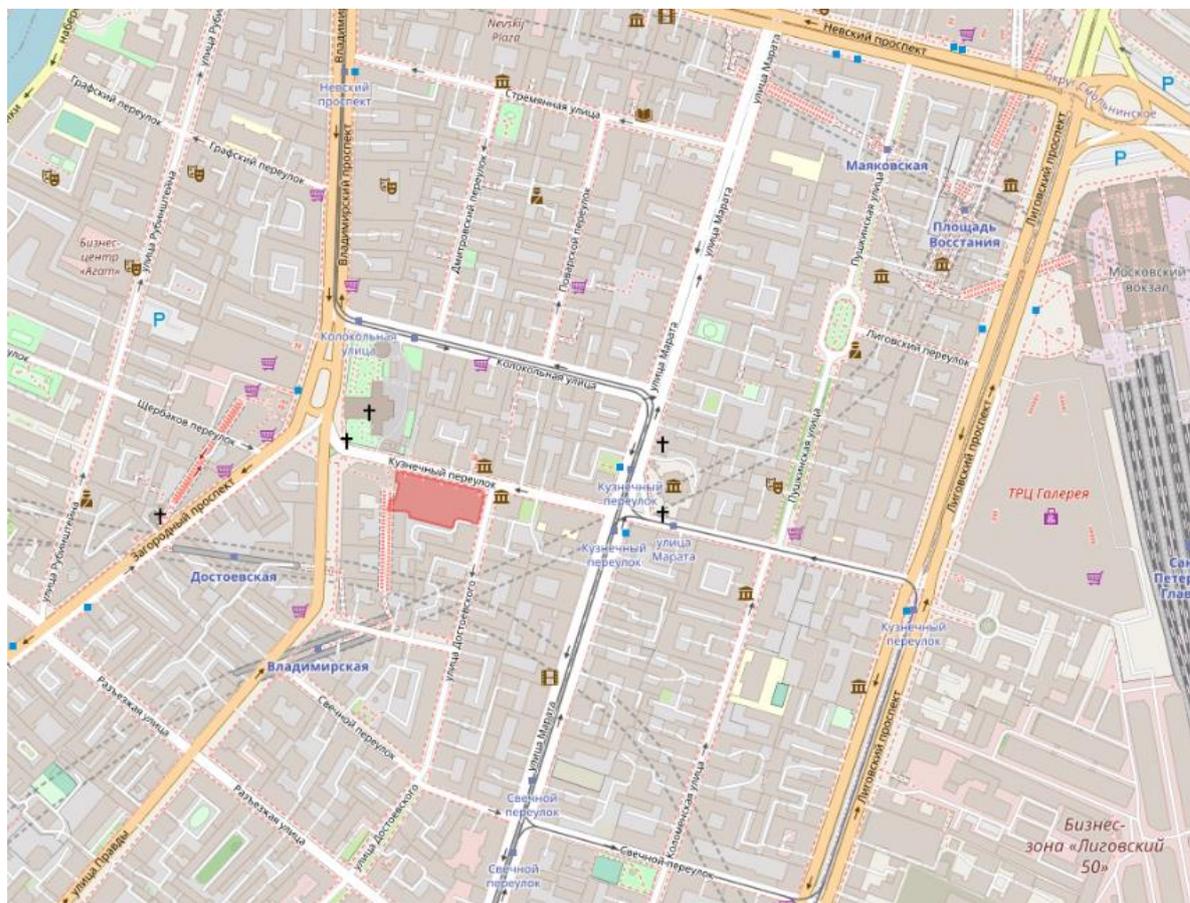


Рисунок 4 – Схема расположения Кузнечного рынка на территории центральной части Санкт-Петербурга

Подводя итог, необходимо сказать, что в Санкт-Петербурге существуют достаточно успешные проекты развития земельно-имущественных комплексов, в рамках которых привлекаются значительные инвестиции, а городские власти и коммерческие организации находят общий язык. Но также существует и множество проблемных комплексов (Апраксин двор, Конюшенное ведомство, Кузнечный рынок и пр.), которые находятся в стагнации десятилетия.

§ 2.2 Рассмотрение проблем, возникших при развитии земельно-имущественных комплексов Санкт-Петербурга

В рамках данного раздела мы разберем основные проблемы, с которыми сталкиваются городские власти при развитии земельно-имущественных комплексов Санкт-Петербурга. Вопреки тому, что город является одним из крупнейших в стране и имеет огромный потенциал для интенсивного развития, существуют определенные трудности в процессе привлечения инвестиций в данную сферу.

К примеру, согласно Национальному инвестиционному рейтингу, который ведется Агентством стратегических инициатив, Санкт-Петербург не входит даже в пятерку регионов по благоприятности инвестиционного климата, разделяя лишь шестую позицию с Ханты-Мансийским автономным округом – Югра. Данный рейтинг оценивает, насколько региональными властями создаются благоприятные условия для ведения бизнеса, а также выделяет наиболее эффективные практики, создавая при этом конкурентную среду между субъектами Российской Федерации в борьбе за приток инвестиций. В таблице 1 представлен топ 10 регионов в 2022 году, согласно упомянутому рейтингу.

Таблица 1 – Топ 10 регионов Национального рейтинга состояния инвестиционного климата в субъектах РФ в 2022 году²⁷

Место	Регион
1	2
1	Москва
2	Республика Татарстан
3	Московская область
4	Тульская область
5	Республика Башкортостан Нижегородская область Тюменская область Новгородская область Сахалинская область

²⁷ Национальный инвестиционный рейтинг [Электронный ресурс] // Агентство стратегических инициатив. URL: https://asi.ru/government_officials/rating/ (дата обращения – 05.05.2023).

1	2
6	Санкт-Петербург Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
7	Калужская область Белгородская область Республика Крым
8	Краснодарский край
9	Челябинская область Самарская область Ленинградская область Липецкая область Ивановская область
10	Ярославская область Тамбовская область

Данный рейтинг рассчитывается по 70 показателям в 4 направлениях:

1. Регуляторная среда (оценивается качество предоставления государственных услуг для бизнеса),
2. Институты для бизнеса (оценивается наличие и качество инструментов защиты и улучшения инвестиционной среды, к которым можно отнести: развитость законодательства, уровень коррупции, развитие механизма ГЧП),
3. Инфраструктура и ресурсы (рассматривается качество и наличие инфраструктуры),
4. Поддержка малого и среднего предпринимательства (учитывается уровень развития малого и среднего предпринимательства, а также эффективность его поддержки со стороны региона).

Примечательно, что рейтинг рассчитывается исходя из целевых моделей, представляющих собой совокупность обязательных целевых показателей по ключевым факторам, которые наиболее влияют на благоприятность инвестиционного климата.²⁸

В настоящее время согласно Распоряжению Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 № 147-р «Об утверждении целевых моделей упрощения

²⁸ Национальный инвестиционный рейтинг [Электронный ресурс] // Агентство стратегических инициатив. URL: https://asi.ru/government_officials/rating/ (дата обращения – 05.05.2023).

процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации», существуют следующие целевые модели, упрощающие процедуру ведения бизнеса и повышающие инвестиционную привлекательность регионов России:

1. Получение разрешения на строительство. Главной целью внедрения модели является сокращение сроков прохождения необходимых процедур.

2. Контрольно-надзорная деятельность. В рамках данной модели акцент делается на снижении административной нагрузки на бизнес, защите прав предпринимателей, а также создание равных условий ведения бизнеса.

3. Подключение к электросетям. Целевая модель на достижение максимального срока технологического присоединения к электрическим сетям – 85 дней.

4. Подключение к системам теплоснабжения, централизованным системам водоснабжения и водоотведения. Как и модель подключения к электросетям, предусматривает уменьшение сроков прохождения необходимых процедур по подключению к системам.

5. Подготовка документов и осуществление государственного кадастрового учета и регистрации прав собственности на недвижимость. Данная модель направлена на повышение эффективности процедур государственной регистрации и кадастрового учета, а также предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

По первой и второй модели ответственным за мониторинг внедрения в регионы России федеральным органом был назначен Минстрой, по третьей модели – Минэнерго, по четвертой – Минэкономразвития, а по пятой – Росреестр.

По данным моделям есть существенные улучшения. Так, с 2014 года произошли следующие позитивные изменения, влияющие на благоприятность инвестиционного климата в регионе:

- срок получения разрешения на строительство сократился с 136 до 89 дней.
- процедура регистрации права собственности ускорилась с 7 до 4 рабочих дней.
- процесс постановки на кадастровый учет уменьшился с 62 до 30 дней.
- срок подключения к электросетям сократился с 113 до 65 дней²⁹.

²⁹ Национальный инвестиционный рейтинг [Электронный ресурс] // Агентство стратегических инициатив. URL: https://asi.ru/government_officials/rating/ (дата обращения – 05.05.2023).

Все эти изменения, безусловно, отразились и на инвестиционной привлекательности земельно-имущественных комплексов Санкт-Петербурга. Однако, рассмотренные выше шаги сделаны на федеральном уровне.

Переходя на региональный уровень, необходимо рассмотреть упомянутую в § 2.1 программу «Рубль за метр», которой воспользовалось ООО «Бахчисарай» при получении права аренды земельно-имущественного комплекса Конюшенное ведомство.

Данная программа появилась в Санкт-Петербурге в 2018 году с началом действия Закона Санкт-Петербурга от 21.02.2018 № 107-21 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга “О методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург”».

Как было сказано ранее, по результатам торгов объект передается победителю в аренду на 49 лет. При этом максимальный срок проведения восстановительных работ – 7 лет. Сразу после окончания реставрации устанавливается льготная арендная плата – 1 рубль за 1 кв. метр. Данное положение направлено на поощрение арендаторов к завершению работ по сохранению объектов культурного наследия в кратчайшие сроки.

Безусловно, данная программа является полезным инструментом привлечения частных инвестиций к реставрации городских памятников архитектуры. Но так ли она эффективна? Мнения по этому счету расходятся. Например, Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга NF Group, считает, что интерес инвесторов к программе ограничен как условиями работы по самой программе, так и подбором объектов. Кроме того, большие сроки реализации в сочетании с отсрочкой получения льготы после завершения инвестиционного периода также отпугивают инвесторов.

Дмитрий Некрестьянов, руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании "Качкин и партнеры", также негативно охарактеризовал программу "Рубль за метр". Он указал на то, что инвестор начинает с непригодного к эксплуатации объекта, который требует крупных вложений в ремонт, сроки которого могут быть затянуты из-за сложной и длительной процедуры согласования документации для памятников архитектуры ³⁰.

Также существует риск того, что арендаторы после выполнения необходимых ремонтных работ будут вынуждены покинуть объект по причине принудительного досрочного прекращения с ними договора аренды. Это прослеживается в статье 15 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного

³⁰ Конюшенное ведомство вновь пытаются подковать [Электронный ресурс] // Коммерсант. URL: <https://www.kommersant.ru/amp/5842277> (дата обращения – 04.05.2023).

строительства». Объекты недвижимости, находящиеся в федеральной собственности, переданные по договору аренды или договору безвозмездного пользования организациям, могут подлежать изъятию без согласия самих организаций и независимо от оснований, предусмотренных ГК РФ. При этом эти договоры подлежат досрочному расторжению либо по соглашению сторон, либо по решению суда. Самим федеральным законом не предусмотрено норм, регулирующих размер и порядок выплаты компенсации арендатору в данном случае.

Одним из примеров такой негативной практики служит Дело № А40-94683/2020 в отношении нежилого здания – памятника истории и культуры, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Б. Спасская, д. 19А, стр. 1, общей площадью 1407,1 кв. м., кадастровый номер 77:01:0003042:1105 ³¹.

Согласно решению первой инстанции – Арбитражного суда города Москвы иск о расторжении охранный-арендного договора с ООО «Юридическая фирма Городисский и Партнеры», которое являлось арендатором объекта, был удовлетворен. При этом имущество подлежало передаче АО «ДОМ.РФ», принадлежащий государству в лице Росимущества.

Коммерческой организацией был подан встречный иск о взыскании с АО «ДОМ.РФ» затрат на проведение работ по сохранению и восстановлению объекта культурного наследия. После продолжительного разбирательства³² встречный иск был в итоге удовлетворен. Таким образом, как видно из практики, опасения потенциальных инвесторов небезосновательные.

Еще один проблемный земельно-имущественный комплекс, рассмотренный ранее, – Апраксин двор. В конце 90-х годов прошлого столетия были предприняты попытки облагородить данную территорию, занимающую около 14 га. Предлагались различные варианты развития Апраксина двора, включая модернизацию в торгово-развлекательное пространство, реконструкцию под апартаменты и частичное сохранение рынка в обновленном формате.

В 2017 году заслуженный архитектор России Никита Явейн предложил свой проект развития территории Апраксина двора, после чего в рамках ПМЭФ-2022 городскими властями было подписано соглашение с компанией Glorax о перепрофилировании территорий под многофункциональный комплекс с офисами и гостиницами. Планируемые размеры инвестиций в развитие территории – около 50 млрд

³¹ Дело № А40-94683/2020 Электронное правосудие URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения 05.05.2023).

³² Дело № А40-94683/2020 начало рассматриваться 30.07.2021 года судом первой инстанции, а решение об удовлетворении встречного иска приняли 20.03.2023.

рублей³³. Однако к концу 2022 года компания не продвинулась далеко в реализации проекта, что было подтверждено и операционным директором Glorax Дмитрием Кашинским. Проект столкнулся с трудностями в развитии из-за проблем в отношениях с собственниками, у которых взгляды на будущее территории было совершенно другие.

Дополнительно риском для возможных арендаторов является тот факт, что КИО продолжил сдавать помещения Апраксина двора в аренду, несмотря на трудности с развитием проекта. Заключаемые договоры содержат условие о возможности одностороннего расторжения договора арендодателем в случае проведения реконструкции или предоставления объекта на инвестиционных условиях. При этом арендодатель предупреждает об этом арендатора за два месяца³⁴. Отчасти действия городских властей также можно понять – Санкт-Петербург должен содержать собственное имущество и платить за коммунальные услуги.

Следующий земельно-имущественный комплекс, который следует рассмотреть – Кузнечный рынок. Данный объект также является сложным для города. В начале 2022 года Кузнечный рынок временно прекратил свою деятельность. Такое решение было принято после того, как рынок был передан в ведение Центра контроля качества товаров (продукции), работ и услуг, который подчиняется Комитету по промышленной политике, инновациям и торговле. Ранее комплекс находился под управлением ГБК «АРИК».

Изначально планировалось через АРИК найти инвестора, готового воплотить проект по преобразованию рынка в современное гастрономическое пространство. Передача объекта Центру контроля качества товаров может означать отказ городских властей от этой идеи и решение заниматься развитием и управлением Кузнечным рынком самостоятельно.

Со слов арендаторов, работа рынка была приостановлена без предупреждения, из-за чего у них начала портиться продукция, вследствие чего многие были вынуждены продавать товар на улице³⁵.

Подводя итог анализа рассмотренных земельно-имущественных комплексов, можно выделить следующие основные проблемы:

³³ Петербург нашёл инвестора, готового спасти Апраксин двор [Электронный ресурс] // РБК. URL: https://www.rbc.ru/spb_sz/16/06/2022/62ab2f9e9a79473dcd46890b (дата обращения – 06.05.2023).

³⁴ Почему Апраксин двор не может распрощаться с судьбой проклятого места Петербурга? [Электронный ресурс] // Телеканала «78». URL: https://78.ru/articles/2023-03-10/pochemu_apraksin_dvor_ne_mozhet_rasproshatsya_s_sudboi_proklyatogo_mesta_peterburga_ (дата обращения – 06.05.2023).

³⁵ Кузнечный рынок приостановил работу. Смольный больше не ищет ему инвестора [Электронный ресурс] // Фонтанка.ру. URL: <https://www.fontanka.ru/2022/01/20/70390418/> (дата обращения – 07.05.2023).

1. Несовершенство законодательства в области взаимодействия органов государственной власти и коммерческих структур, которое не позволяет решать проблемы привлечения инвестиций в эффективное развитие территории;
2. Отсутствие четко сформулированного перечня имущественных прав, передаваемых городом управляющей компании для развития определенной городской территории;
3. Недостаточная прозрачность процессов управления земельно-имущественными комплексами, заключающаяся в закрытом процессе принятия решений, обсуждении плана развития территории как с частными инвесторами, так и с гражданами;
4. Отсутствие как единого подхода городских властей к решению проблем, возникающих при взаимодействии органов государственной власти и коммерческих структур, так и общего видения по дальнейшему развитию перспективного земельно-имущественного комплекса (Колесников М.М., 2019);
5. Низкий уровень инвестиционной привлекательности существующих земельно-имущественных комплексов, несовершенство действующих программ, направленных на привлечение частных средств;
6. Наличие проблем, связанных с защитой прав арендаторов объектов недвижимости, находящихся в собственности города;
7. Недостаточность либо отсутствие финансирования проектов редевелопмента со стороны государственных органов.

ГЛАВА 3 ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

§ 3.1 Обзор опыта развития управления территориями активных градостроительных преобразований

Ранее в работе были рассмотрены теоретические аспекты развития земельно-имущественных комплексов, а также разобраны проблемы, с которыми сталкиваются органы власти и коммерческие структуры при взаимодействии по данному вопросу. Следующим шагом необходимо обратить внимание на перспективные законодательные инициативы и нормативно-правовые акты, не получившие дальнейшего продвижения, но, по мнению автора работы, имеющие потенциал для развития и улучшения ситуации в области привлечения инвестиций в ЗИК.

Попытки создания эффективных структур, специализирующихся на управлении земельно-имущественными комплексами, а также привлечении в них инвестиций, начались в начале 1990-х годов. Такими структурами должны были стать Агентства развития городских территорий. Первый мэр города, Анатолий Александрович Собчак, издал Распоряжение Мэра Санкт-Петербурга от 19.05.1993 г. № 368-р «О создании агентств регионального развития».

Согласно данному нормативно-правовому акту, создание Агентств было необходимо для ускорения инвестиционного процесса и эффективной градостроительной политики. Для этого предлагались следующие шаги:

1. Создать сеть Агентств развития городских территорий в Санкт-Петербурге.
2. Учредить Агентство регионального развития в форме акционерного общества открытого типа в северо-западной части Васильевского острова для создания Делового центра Санкт-Петербурга.
3. Определить размер и форму вклада города в уставной капитал Агентства (было поручено Комитету по управлению городским имуществом).
4. Зарегистрировать учредительные документы Агентства в Регистрационной палате.
5. Подготовить предложения по границам территорий, подлежащих освоению³⁶.

³⁶ Было поручено Комитету по градостроительству и архитектуре.

6. Разработать и представить на рассмотрение экономическо-градостроительную концепцию создания Делового центра города в северо-западной части Васильевского острова³⁷.

Как видно из вышеописанных шагов, поводом для издания распоряжения послужила идея учреждения Агентства регионального развития, которое будет участвовать в создании Делового центра Санкт-Петербурга. Также документ породил возникновение ряда территориальных Агентств, расположенных в основном в центральной части города. Большинство из них занимались комплексной реконструкцией земельно-имущественных комплексов исторического центра Санкт-Петербурга с целью создания современной социальной инфраструктуры при одновременной ликвидации промышленных зон так называемого Серого пояса. Также Агентства взяли на себя задачу комплексной градостроительной реконструкции жилых кварталов.

Следующий нормативно-правовой акт, принятый в 1995 году, развивающий регулирование деятельности Агентств – Распоряжение Мэра Санкт-Петербурга от 30.05.1995 года № 561-р «О правах и полномочиях агентств реконструкции и развития территорий» (далее – Распоряжение № 561-р). В документе отражены основные положения об агентствах реконструкции и развития территорий, временное положение о концепциях инвестиционного развития территории и положение о наблюдательном совете Агентства.

Из важных моментов, отраженных в документе, можно выделить следующие положения:

1. Для получения статуса Агентства, необходимо заключить договор с органом городской администрации, действующим от имени Санкт-Петербурга. Это может быть любое предприятие, независимо от его организационно-правовой формы, уже существующее или специально созданное. В договоре отражаются права, обязательства и ответственность обеих сторон.
2. При разработке Концепции инвестиционного развития территорий (далее - Концепция) необходимо учитывать основные принципы общей стратегии экономического развития города, а также генеральный план Санкт-Петербурга.
3. Упомянутая Концепция является детальным экономико-градостроительным заданием по реконструкции и развитию территории. Главная цель –

³⁷ Было поручено Комитету по экономическому развитию, Комитету по градостроительству и архитектуре совместно с Агентством регионального развития.

обеспечение высокой доходности земельно-имущественного комплекса и формирование доходных статей городского бюджета.

4. В Концепции содержатся требования по сохранению историко-культурного наследия, а также другие ограничения по реконструкции данного комплекса.
5. В обязательном порядке при каждом Агентстве создается наблюдательный совет, который состоит представителей профильных Комитетов Санкт-Петербурга и городских администраций, на территории которых планируется проводить активные градостроительные преобразования.

По мнению автора, данное распоряжение является хорошей основой для дальнейшего развития нормативно-правовой базы, регулирующей деятельность Агентств, за исключением одного пункта, содержащего перечень прав наблюдательного совета. Согласно Распоряжению № 561-р, совет имеет право давать обязательные для исполнения Агентством предписания о проведении за счет Агентства внешних аудиторских проверок. Кроме того, совет самостоятельно определяет аудитора³⁸.

Таким образом, город помимо нежелания взять на себя частичные обязательства по финансированию аудиторских проверок, самостоятельно определяет организацию, проводящую проверку. Такое положение дел явно притесняет интересы Агентств потенциальных инвесторов, оставляя их бесправными.

Однако, есть и позитивные для инвесторов обязательства совета. В случаях, когда органы городской администрации не соблюдают установленные сроки рассмотрения предложений от Агентств, совет обязан в течение 15 дней сообщить мэру о нарушениях для дальнейшего наказания виновных должностных лиц.

Властями планировалось использование зарубежного опыта функционирования подобных организаций, связывающих государственные и коммерческие структуры. Тем не менее, из почти двух десятков созданных Агентств, только четыре смогли показать реальные результаты: «Апраксин двор», «Дачное», «Никольский рынок» и «Ной-дорф – Стрельна». Остальные не достигали поставленных перед ними целей. Таким образом, к концу 2000 года большая часть созданных Агентств прекратила свое существование.

Причина такой неудачи, по мнению Засядь-Волка В.В., состояла в несовпадении интересов органов власти и Агентств. Цель создания этих организаций заключалась в улучшении состояния городской территории и недвижимости на них, а также подготовке территорий для будущих инвесторов без привлечения бюджетных средств. Город, будучи собственником недвижимости и одним из учредителей Агентств, имел право на

³⁸ Не чаще одного раза в полугодие.

получение дохода без дополнительных финансовых вложений. Агентства же были заинтересованы в развитии вверенных им земельно-имущественных комплексов с целью получения экономической выгоды, что является наиважнейшим аспектом в деvelopeмента (Засядь-Волк В.В., 2013).

Таким образом, корень проблемы лежит в отсутствии общего интереса у инвесторов и города. Агентства надеялись получить от города некоторые функции по управлению, развитию и использованию земли и недвижимости на выделенной им территории, но никакие полномочия им предоставлены не были. В конечном счете Агентства вынуждены были работать в интересах города и стать лишь посредниками между властями и потенциальными инвесторами.

На смену Распоряжению № 561-р был принят новый нормативно-правовой акт – Распоряжение Губернатора Санкт-Петербурга от 01.02.2001 года № 117-р «О деятельности агентств по развитию территорий» (далее – Распоряжение № 117-р).

Данный документ расширил и развил предыдущее распоряжение. К примеру, появился перечень прав и обязанностей Агентств. Таким образом, Агентство получило право осуществлять следующие действия от своего имени за свой счет или с помощью привлеченных средств:

1. Поиск инвесторов для финансирования реконструкции и развития объектов недвижимости, заключение договоров с инвесторами на оказание услуг и выполнение работа, в том числе строительных.
2. Разработка бизнес-планов по реконструкции и развитию ТАГП.
3. Инженерная и иная подготовка территории.
4. Управление, владение и использование объектами недвижимости на территории в соответствии с договорами, заключенными с Санкт-Петербургом, при условии реинвестирования получаемых доходов в развитие территории.
5. Выступление в качестве посредника при освобождении объектов инвестирования от правовых и имущественных обременений.

Также Распоряжение № 117-р обозначило следующие виды деятельности, которые закрепляются за Агентствами:

- разработка комплексной стратегии по реконструкции, развитию и использованию объектов недвижимости на определенной территории, согласно концепции;
- подготовка территории к осуществлению инвестиционной деятельности юридических и физических лиц в соответствии с концепцией;

– предоставление консультационных услуг инвесторам.

Безусловно, Распоряжение № 117-р внесло позитивные изменения в развитие Агентств развития территории. Появились в том числе и пункты, согласно которым Агентства могут рассчитывать на свою долю имущества и получение доходов от эффективного управления комплексом.

Рассматривая эффективность нового распоряжения, можно упомянуть, что к концу 2002 года 8 компаний имели статус Агентств развития территории, а к началу 2004 года их число увеличилось до 11. При этом общая площадь городских территорий, которые находились в ведении Агентств, составляла около 800 гектаров. Из данных проектов более-менее успешными стали лишь три: территория северной части поселка Лахта, Бадаевские склады и «Измайловские перспективы»³⁹.

Фактическая неудача в реализации системы управления и привлечения инвестиций в земельно-имущественные комплексы связана прежде всего с тем, что в Агентства нередко оказывались чуть ли не самыми бесправными субъектами.

В последствии от идеи классической модели Агентств развития территории власти отошли, и в 2011 году Распоряжение № 117-р было отменено в силу Постановления Губернатора Санкт-Петербурга от 20.05.2011 № 25-пг «О признании утратившими силу распоряжений Губернатора Санкт-Петербурга от 15.12.1998 № 1277-р, от 01.02.2001 № 117-р».

В настоящее время действует одно Агентство – Агентство по развитию имущественного комплекса Санкт-Петербурга (далее – АРИК), функционирующее на основании Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 16.03.2017 № 145 «О создании Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения "Агентство по развитию имущественного комплекса Санкт-Петербурга"» (далее – Постановление № 145).

В данном случае это уже далеко не то Агентство, которое изначально предполагалось в ранних распоряжениях мэра и губернатора Санкт-Петербурга. Согласно Постановлению № 145 АРИК является подведомственным учреждением КИО, которое осуществляет материально-техническое обеспечение реализации полномочий КИО по заключению от имени Санкт-Петербурга договоров о передаче государственного имущества – объектов культурного наследия народов Российской Федерации.

Виды деятельности АРИК:

³⁹ Власть и рынок: взаимодействие бездействия. [Электронный ресурс] // BN.RU URL: <https://www.bn.ru/gazeta/articles/41004/> (дата обращения – 07.05.2023).

- получение необходимых документов и согласований от органов государственной власти для принятия решений;
- обеспечение государственного кадастрового учета;
- приведение объектов нежилого фонда в соответствие с требованиями действующего законодательства, включая согласование перепланировок в установленном порядке;
- проведение государственной историко-культурной экспертизы.

В Санкт-Петербурге Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30 июня 2014 г. № 551 «О государственной программе Санкт-Петербурга "Экономическое и социальное развитие территории Санкт-Петербурга"» предусмотрена подпрограмма № 4, целью которой является повышение эффективности функционирования экономики и создание благоприятного инвестиционного климата в городе. В рамках мероприятий, направленных на повышение эффективности использования государственного имущества Санкт-Петербурга, планируется финансирование деятельности АРИК на сумму около 2,9 млрд рублей до 2027 года.

Также на официальном сайте АРИК можно найти перечень объектов культурного наследия, которые планируется реализовать по ранее рассмотренной программе «Рубль за метр»⁴⁰.

Подводя итог, можно отметить, что анализ ранее предложенных законодательных инициатив показал стремление городских властей к повышению эффективности использования земельных ресурсов, а также улучшению инвестиционного климата Санкт-Петербурга.

§ 3.2 Рекомендации по совершенствованию взаимодействия органов управления и коммерческих структур в Санкт-Петербурге

Успешное развитие земельно-имущественного комплекса Санкт-Петербурга невозможно без эффективного тесного сотрудничества органов управления и коммерческих структур. Следовательно, вопрос улучшения взаимодействия данных субъектов занимает центральное место в работе.

⁴⁰ Программа предоставления объекта культурного наследия в аренду по ставке 1 рубль за 1 кв.м. [Электронный ресурс] // Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Агентство по развитию имущественного комплекса Санкт-Петербурга». URL: http://arik.commim.gov.spb.ru/arenda_okn_zh_rubl/ (дата обращения – 05.05.2023).

Эффективная система управления ЗИК приведет к следующим позитивным результатам:

- увеличатся доходы бюджета города,
- оптимизируется структура собственности, которая позволит обеспечить устойчивые предпосылки для дальнейшего экономического развития,
- повысится инвестиционная привлекательность территории активного градостроительного преобразования,
- увеличатся объемы строительства,
- снизится влияние коррупционного фактора на развитие территории (Багдасарян, 2020).

Рассмотренные ранее предложенные законодательные инициативы, нормативно-правовые акты, а также перспективы их развития являются привлекательными для автора работы. В связи с этим предлагается создать Закон Санкт-Петербурга, регулирующий деятельность Агентств развития территории. В данном Законе необходимо отразить следующие важные положения:

1. Порядок создания Агентств,
2. Возможные цели создания Агентств, их задачи,
3. Исчерпывающий перечень полномочий, которыми будут наделяться Агентства,
4. Обязанности Агентств,
5. Закрепление принципов работы Агентств:
 - Публичность. Данный принцип предполагает обеспечение публичного доступа к информации. Один из способов осуществления – создание геоинформационного портала Агентства с подробной информацией по территории развития.
 - Прозрачность. Должен соблюдаться в процессе принятия совместных решений. Принцип подразумевает периодическое проведение собраний акционеров Агентства для обсуждения плана развития территории. Также необходимо проводить открытый диалог с гражданами. В пример можно привести упомянутую в § 1.2 конференцию по разработке генерального плана Берлина, когда горожанами были сформулированы рекомендации по планированию района Темпельхофер Дамм.
 - Независимость. Агентства должны быть независимой третьей стороной, которая будет создавать паритет в принимаемых решениях, одновременно защищая как интересы города, так и интересы частных лиц.

- Эффективность. Главная цель создания Агентства – достижение эффективного использования территории, в том числе создание привлекательной доходности от реализации проекта для частных инвесторов. Для города – вывод промышленных предприятий из центра города и повышение социально-экономического благополучия населения.

6. Способы финансирования деятельности Агентств (в том числе финансирование стартовых затрат),

7. Имущественные права Агентств.

На основе предложенного Закона Санкт-Петербурга «О регулировании деятельности Агентств развития территорий» следует издавать отдельные Постановления Правительства Санкт-Петербурга, которые будут регулировать деятельность конкретных Агентств.

В данных нормативно-правовых актах необходимо отражать следующие положения:

1. Факт создания юридического лица – Агентства,
2. Цель создания Агентства, порядок его расформирования при достижении поставленных задач,
3. Территория, передаваемая в управление Агентству,
4. Способы и источники финансирования деятельности Агентства (в том числе субсидирование стартовых затрат),
5. Имущественные права Агентства, перечень его полномочий,
6. Описание основного вектора развития территории, включая требования по реконструкции и реставрации объектов, представляющих историко-культурную ценность.
7. Краткая характеристика территории с описанием имеющейся инфраструктуры и перечнем существующих объектов.
8. Обобщенная схема функционального зонирования территории, рекомендуемая для учета при разработке проектов развития и реконструкции.

На рисунке 5 представлена упрощенная схема предложенной законодательной базы, регулирующей процесс взаимодействия органов государственной власти и коммерческих структур по вопросу привлечения инвестиций в земельно-имущественный комплекс.

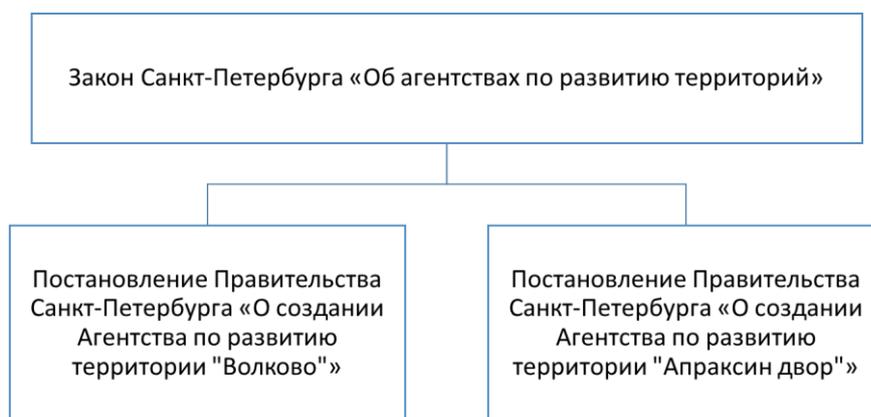


Рисунок 5 – Схема предлагаемой структуры законодательства Санкт-Петербурга

Таким образом, можно выделить следующие преимущества создания Агентств территориального развития:

- большой потенциал для улучшения инвестиционного климата в Санкт-Петербурге,
- предварительная и детальная проработка инвестиционных предложений инвесторов в области развития земельно-имущественного комплекса,
- реализация привлекательных и социально значимых инфраструктурных проектов на территории города (Варавва М.Ю., 2021),
- появится субъект, который будет связующим звеном в организации процесса коммуникации городской администрации, потенциальных инвесторов и граждан.

Также кроме предложения по созданию нормативно-правовой базы, регулирующей деятельность территориальных агентств, можно представить следующие рекомендации по улучшению инвестиционной привлекательности земельно-имущественного комплекса Санкт-Петербурга:

1. Создание каналов прямой связи инвесторов и руководства Санкт-Петербурга. К примеру, можно создать официальный сайт Губернатора Санкт-Петербурга, в котором можно подать обращение к Губернатору. Также следует предусмотреть возможность отслеживания стадии рассмотрения обращения. Подобная практика успешно реализована в Астраханской области и зарекомендовала себя с положительной стороны⁴¹.

⁴¹ Национальный инвестиционный рейтинг [Электронный ресурс] // Агентство стратегических инициатив. URL: https://asi.ru/government_officials/rating/ (дата обращения – 05.05.2023).

2. Формирование индустриальных парков за пределами центра города. Под индустриальными парками автор работы подразумевает земельно-имущественные комплексы, специально организованные для размещения производств.

Именно в такие парки с подготовленной инфраструктурой необходимо «переселять» выводимые из центра города промышленные объекты. Данные индустриальные парки также можно передавать под управление Агентствам. Во-первых, таким образом создаются привлекательные альтернативные варианты для промышленных предприятий. Во-вторых, в городе возникают новые точки притяжения – промышленные кластеры, использующие общую инженерную инфраструктуру.

§ 3.3 Предложения по созданию нового проекта территории активного градостроительного преобразования «Волково»

В первой главе выпускной квалификационной работы была затронута тема деиндустриализации крупных европейских городов: Лондона, Берлина и Парижа. Перед властями таких городов стоит проблема вывода промышленных предприятий из центра города. Этот процесс не обошел стороной и Санкт-Петербург. Достаточно вспомнить упомянутый ранее «Серый пояс».

Автором предлагается новый проект ТАГП «Волково», существующий в границах «Серого пояса» Санкт-Петербурга. Рассматриваемая территория расположена во Фрунзенском районе города и находится в непосредственной близости от станции метро Волковская. В настоящее время данный район является депрессивным. Значительная его часть используется крайне неэффективно – под складские помещения или небольшие производства. При этом территория имеет привлекательное местоположение и является потенциально интересной для возможных инвесторов.

На рисунке 6 представлено макроположение проекта ТАГП относительно Санкт-Петербурга.

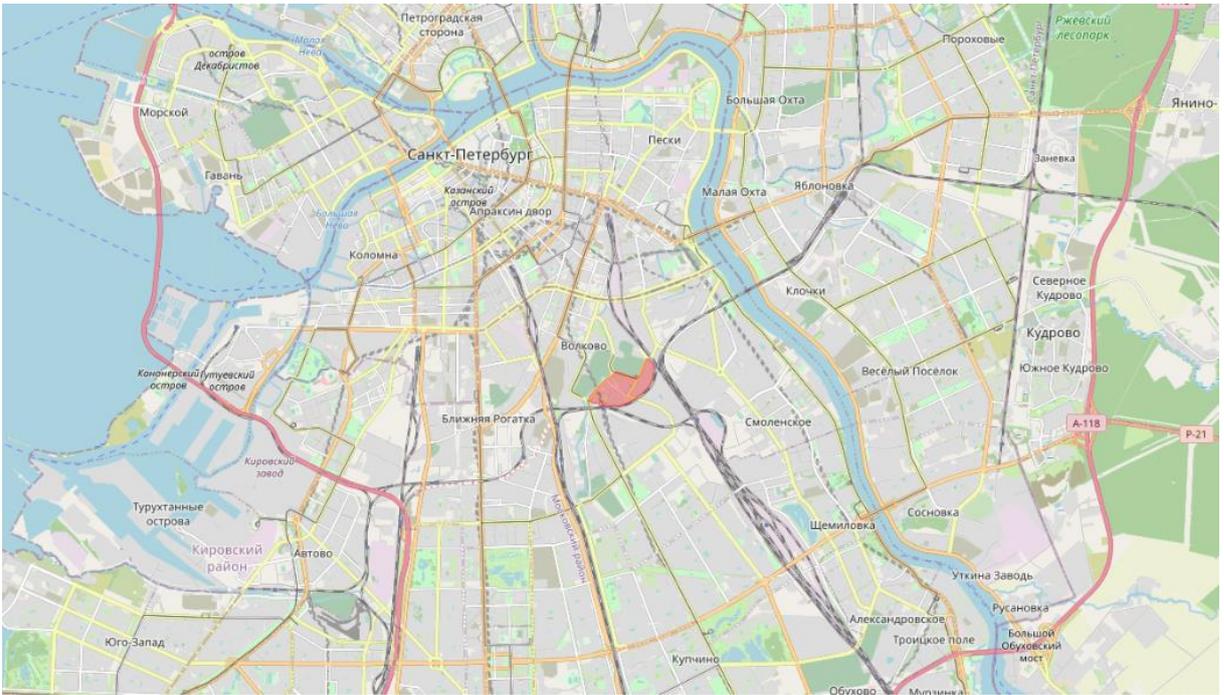


Рисунок 6 – Схема макроположения территории «Волково»

Далее на рисунке 7 показано микроположение территории «Волково»

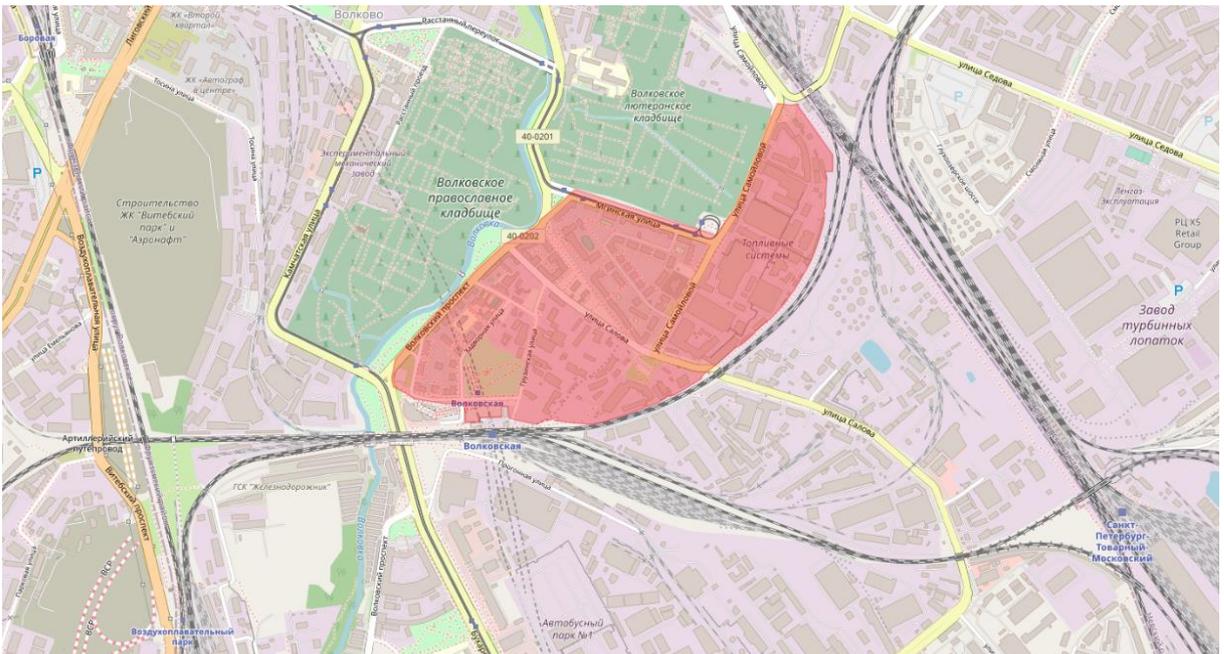


Рисунок 7 – Схема микроположения территории «Волково»

Данную территорию можно рассматривать как земельно-имущественный комплекс, границы которого ограничены:

- Бухарестской улицей,
- Волковским проспектом,
- Мгинской улицей,
- улицей Самойловой,

– полосой отвода железной дороги⁴².

Цель создания ЗИК – формирование территории жилой застройки с зонами рекреационного назначения, а также зоны общественно-деловой застройки у станции метро Волковская.

Проект ТАГП был создан в ПО QGIS для расчета необходимых геоинформационных данных. Согласно расчетам, площадь территории 55,7 га.

Следующим шагом из региональной геоинформационной системы Санкт-Петербурга⁴³ были импортированы существующие земельные участки по данной территории. Результат представлен на рисунке 8.

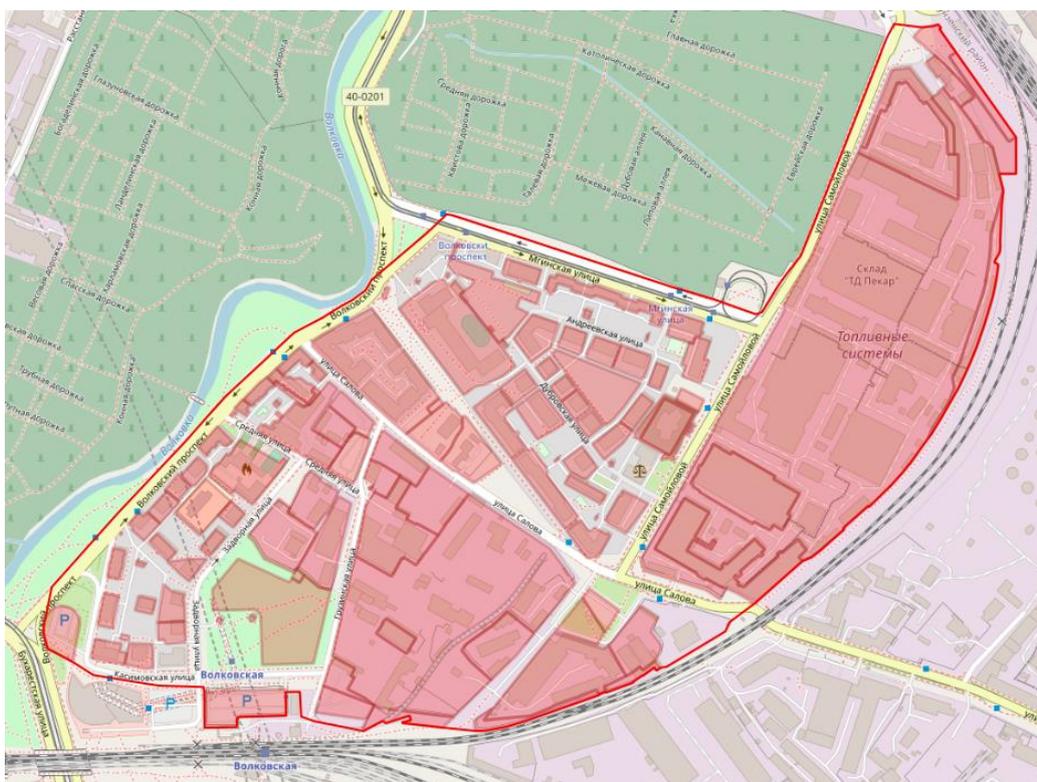


Рисунок 8 – Результат импорта земельных участков по территории предлагаемого проекта ТАГП «Волково»

В атрибутивную таблицу была перенесена информация о кадастровом номере земельного участка, его вид разрешенного использования, кадастровая стоимость, а также рассчитаны площади.

Всего на территории проекта ТАГП «Волково» расположено 114 земельных участков, суммарной площадью 37,7 га. Их общая кадастровая стоимость составила 3 226 619 059 рублей.

⁴² Границы были установлены автором настоящего исследования.

⁴³ Региональная геоинформационная система Санкт-Петербурга URL: <https://rgis.spb.ru/> (дата обращения – 02.05.2023).

Далее были проанализированы виды разрешенного использования земельных участков. Автор работы разделил их на 7 групп, к каждой из которых отнес следующие виды:

1. Жилая зона:

- для иных видов жилой застройки,
- для многоквартирной застройки,
- для размещения жилого дома (жилых домов),
- для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов).

2. Промышленная зона:

- для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов,
- для размещения промышленных объектов,
- для размещения складских объектов,
- для размещения складских помещений.

3. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры.

- для размещения объектов транспорта,
- для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса),
- для стоянок автомобильного транспорта,
- обслуживание автотранспорта,
- для размещения распределительных пунктов,
- для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства,
- для размещения индивидуальных гаражей.

4. Зона социальной инфраструктуры:

- для размещения культовых зданий,
- для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования,
- для размещения объектов здравоохранения,
- для размещения объектов культуры,
- для размещения объектов общественного питания,
- для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения,
- для размещения объектов торговли,
- для размещения объектов физической культуры и спорта.

5. Зеленая зона – для размещения скверов, парков, городских садов.

6. Общественно-деловая зона – для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров.

7. Зона объектов специального назначения – для размещения иных объектов обороны и безопасности.

В результате анализа территории была получена схема видов разрешенного использования земельных участков, представленная на рисунке 9.

Схема видов разрешенного использования земельных участков проекта ТАГП "Волково"

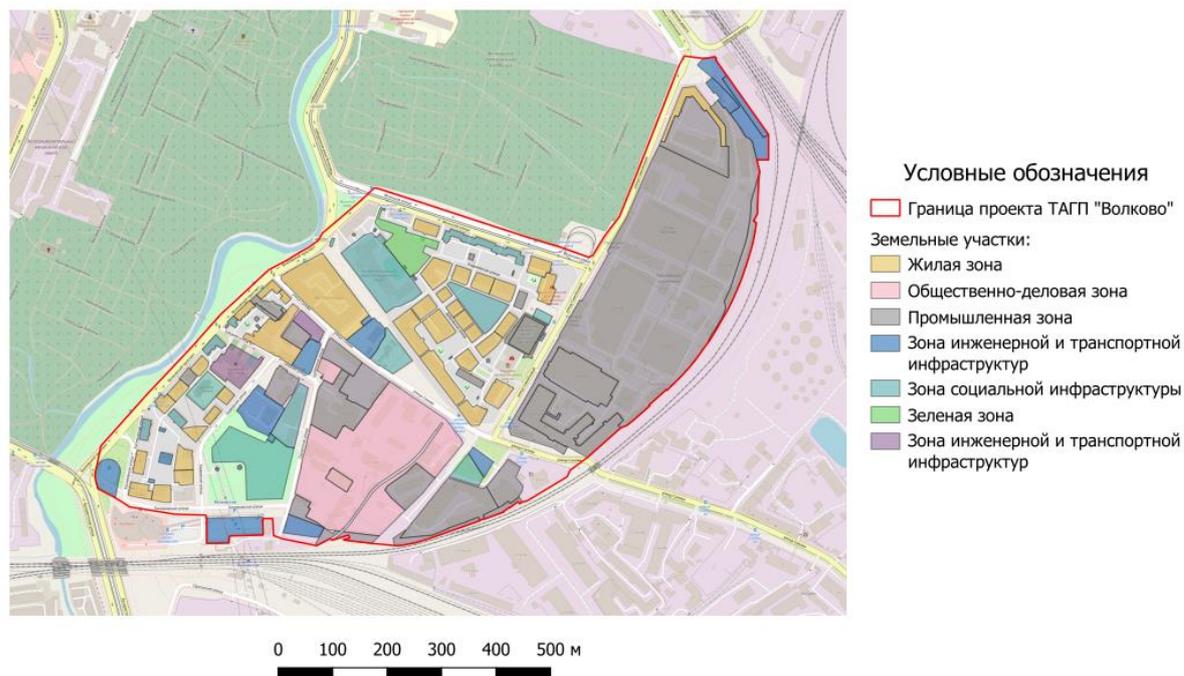


Рисунок 9 – Схема видов разрешенного использования земельных участков проекта ТАГП «Волково»

Перспективными для развития являются территории промышленной зоны и зоны инженерной и транспортной инфраструктур. Именно данные земельные участки используются неэффективно. В настоящее время там преимущественно расположены складские помещения и небольшие промышленные объекты (Ленинградский завод СпецКрепежа, Пружинный завод малых серий, автомастерские и пр.).

Суммарная площадь двух представленных зон равна 21,9 га общей кадастровой стоимостью 885 233 738 рублей.

Далее необходимо рассмотреть планы городских властей по данной территории в главном документе стратегического планирования градостроительного развития Санкт-Петербурга – Генеральном плане. На рисунке 10 представлен снимок экрана «Цифрового Генерального плана» по территории «Волково».

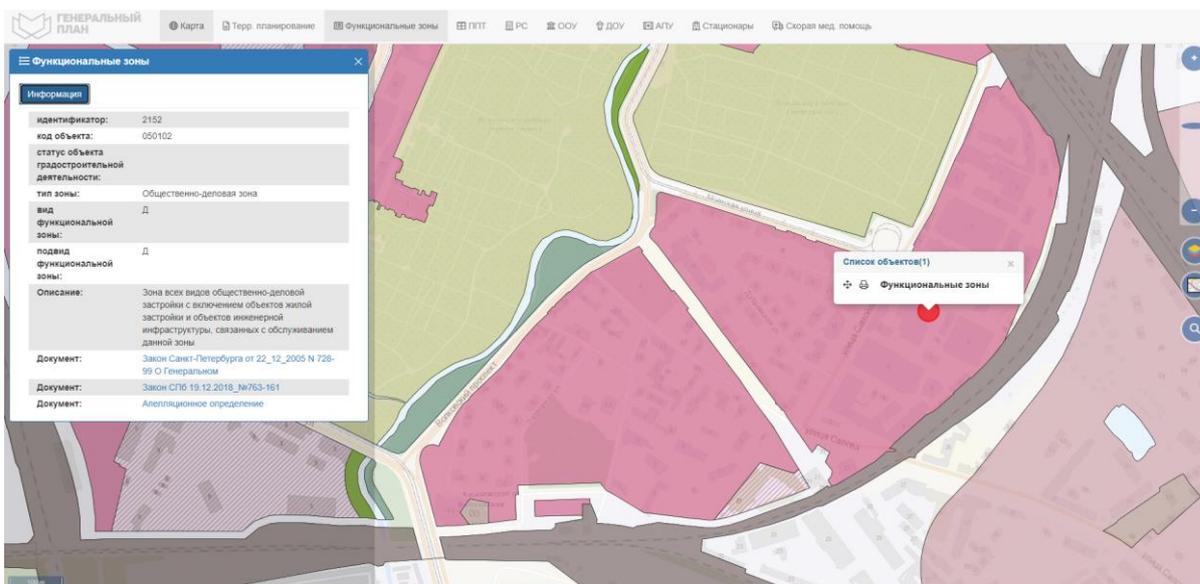


Рисунок 10 – Снимок экрана территории «Волково» из «Цифрового Генерального плана Санкт-Петербурга»⁴⁴

Как видно из рисунка 10, городские власти также имеют схожие планы на данную территорию – вывод промышленности за пределы «Волково» и создание кластера общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

При рассмотрении территории в Правилах землепользования и застройки (далее – ПЗЗ), можно увидеть, что в «Волково» представлено два вида подзон: ТД1-1⁴⁵ и ТД1-2₂⁴⁶ (рисунок 11).

⁴⁴ Генеральный план Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] // Градостроительный портал Санкт-Петербурга. URL: <https://portal.kgainfo.spb.ru/GenPlan/Map#/> (дата обращения – 07.05.2023).

⁴⁵ Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.

⁴⁶ Общественно-деловой подзоны объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры.



Рисунок 11 – Зоны, расположенные на территории «Волково» согласно ПЗЗ⁴⁷

Предлагаемое автором зонирование для развития территории «Волково» представлено на рисунке 12.

Схема предлагаемого зонирования проекта ТАГП "Волково"

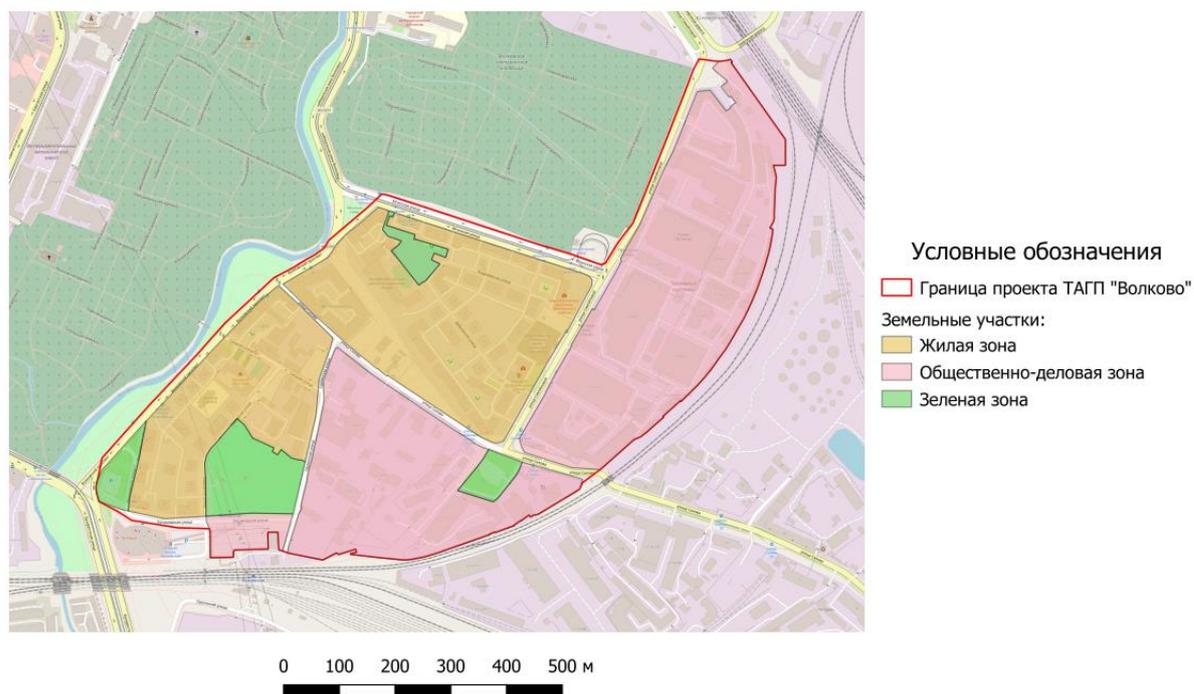


Рисунок 12 – Схема предлагаемого зонирования проекта ТАГП «Волково»

Ожидаемый результат проекта – создание автономного района города с зоной общественно-деловой застройки. Однако при реализации проекта власти могут

⁴⁷ Генеральный план Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] // Градостроительный портал Санкт-Петербурга. URL: <https://portal.kgainfo.spb.ru/GenPlan/Map#> (дата обращения – 07.05.2023).

столкнуться с рядом проблем, которые присущи всем проектам развития земельно-имущественного комплекса. Основные проблемы были рассмотрены во второй главе работы. Для данной территории можно выделить следующие:

1. Техническое обеспечение проекта. Под ним автор работы подразумевает проведение землеустроительных и кадастровых мероприятий по формированию земельных участков на всей территории «Волково».
2. Необходимость дополнительного изучения территории для определения всех земельно-имущественных отношений, сложившихся в «Волково». Следует создать базу собственников объектов для проработки процесса перераспределения прав.
3. Поиск потенциальных инвесторов для привлечения частных средств в проект.
4. Дальнейшая судьба выводимых промышленных предприятий. Необходимость предоставления равнозначной замены территории для продолжения их дальнейшего функционирования.
5. Проблема определения ответственного органа исполнительной власти. Необходимость создания юридического лица, которое будет управление проектом и быть связующим субъектом в выстраивании процесса взаимодействия органов власти и коммерческих структур.

При управлении представленным проектом можно предложить следующие принципы, которых стоит придерживаться властям Санкт-Петербурга:

1. Принцип организации управления территорией:
 - создание юридического лица – Агентства по развитию территории «Волково»,
 - создание Постановления Правительства Санкт-Петербурга, регулирующего деятельность Агентства, с перечнем полномочий и обязанностей;
 - обеспечение взаимодействия между органами государственной власти (КИО СПб), Агентством по развитию территории «Волково» и потенциальными инвесторами.
2. Принцип подготовки территории:
 - инвентаризация территории,
 - национализация земли (в том числе, предварительная разработка НПА),
 - планирование дальнейшего распределения прав на землю (аренда, передача в собственность), а также процедура передачи прав,

- проведение строительно-технической экспертизы.

3. Принцип зонирования территории

- проведение комплексных кадастровых работ,
- создание зоны жилой застройки с зонами рекреационного назначения,
- создание зоны общественно-деловой застройки у станции метро Волковская, а также вдоль железнодорожных путей.

4. Принцип создания благоприятной инвестиционной среды:

- создание общей концепции развития территории,
- разрешение конфликтов имущественных интересов,
- разработка инвестиционных проектов,
- введение налоговых льгот на определенный период.

Таким образом, автором работы был представлен перспективный проект развития территории «Волково», в рамках которого также предлагается провести апробацию результатов исследования – предложений по совершенствованию взаимодействия органов управления и коммерческих структур в Санкт-Петербурге.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Привлечение инвестиций в земельно-имущественный комплекс является важным фактором развития Санкт-Петербурга. В свою очередь, для увеличения инвестиционной привлекательности определенной территории, необходимо эффективно выстроить процесс взаимодействия органов управления и коммерческих структур.

Несовершенное законодательство, регулирующее процесс взаимодействия органов государственной власти и потенциальных инвесторов, порождает проблемы, связанные с привлечением инвестиций в ЗИК. Также у городской администрации отсутствует четкая стратегия, способная обеспечить единый подход к решению указанных проблем. Единый подход, по мнению автора, может заключаться в появлении связующего субъекта – Агентства развития территории.

В 1990-е годы власти Санкт-Петербурга предпринимали попытки движения в сторону развития земельно-имущественных комплексов при помощи территориальных агентств, но в дальнейшем потерпели неудачу при реализации идеи. Учитывая как отечественный, так и зарубежный опыт развития неэффективно используемых городских территорий, нами были предложены рекомендации по улучшению положения.

Во-первых, необходимо возродить практику функционирования территориальных агентств. Для этого предлагается принятие нормативно-правовых актов: Закона Санкт-Петербурга «О регулировании деятельности Агентств развития территорий», а также отдельных Постановлений Правительства Санкт-Петербурга, которые будут устанавливать нормы по конкретным Агентствам. В настоящее время в Санкт-Петербурге существует одно агентство – АРИК, которое по большому счету не является полноценным третьим субъектом в процессе взаимодействия органов власти и коммерческих компаний. АРИК выполняет лишь материально-техническую часть работы по реализации полномочий КИО по распоряжению государственным имуществом – объектами культурного наследия народов России.

Автор предлагает дать таким агентствам больше управленческих функций. В упомянутом проекте Закона Санкт-Петербурга необходимо отразить порядок создания Агентств, их возможные цели создания, выполняемые задачи, обязанности и способы финансирования. Также следует составить исчерпывающий перечень возможных полномочий, которыми они могут наделяться административными органами Санкт-Петербурга.

В создаваемых на основе упомянутого Закона Постановлениях Правительства Санкт-Петербурга, регулирующих деятельность отдельных Агентств, необходимо отражать уже конкретные организационные параметры их функционирования. Прежде всего создание самого юридического лица, цель его создания и описание территории функционирования. Также в представленных нормативно-правовых актах следует давать обобщенную схему перспективного функционального зонирования проекта ТАГП.

Во-вторых, необходимо создавать индустриальные парки в периферийных частях города. На данных территориях необходимо подготовить техническую инфраструктуру для переноса промышленных предприятий из центральных частей Санкт-Петербурга. При этом можно передавать такие территории также под управление территориальным агентствам. Очевидно, что у индустриальных парков есть преимущества:

- создаются инвестиционно-привлекательные альтернативные варианты размещения промышленных производств, выводимых из центральных городских районов;
- в городе возникают новые точки роста – промышленные кластеры, которые используют единую инженерную инфраструктуру.

В-третьих, автором работы был предложен проект ТАГП «Волково», на примере которого показаны возможные проблемы, с которыми могут столкнуться органы управления при реализации подобных проектов. Также были учтены предыдущие предложения, отраженные в настоящей выпускной квалификационной работе.

По итогам исследования была составлена схема предлагаемого зонирования территории «Волково», а также сформулированы принципы управления, которых, по мнению автора, следует придерживаться органам государственной власти для успешного управления и организации взаимодействия с коммерческими структурами:

1. Принцип организации управления территорией (через создание Агентства территориального развития «Волково»);
2. Принцип подготовки территории (инвентаризация территории, национализация земли, планирование дальнейшего распределения прав на землю и процедура передачи имущественных прав);
3. Принцип зонирования территории (комплексные кадастровые работы и создание плана целевого функционального зонирования территории)⁴⁸;

⁴⁸ Автор исследования ранее предложил собственное видение по данному вопросу, отразив на Схеме предлагаемого зонирования проекта ТАГП «Волково».

4. Принцип создания благоприятной инвестиционной среды, который заключается в:

- создании общей концепции развития территории,
- разработке инвестиционных проектов,
- разрешении конфликтов имущественных интересов,
- введении налоговых льгот на определенный период.

Таким образом, необходимо отметить, что при изучении земельно-имущественных комплексов Санкт-Петербурга были выявлены и проанализированы проблемы, связанные с организацией взаимодействия органов власти и коммерческих структур. Автором были предложены рекомендации по улучшению процесса управления депрессивными территориями для их дальнейшего эффективного развития.

СПИСОК ПРИНЯТЫХ СОКРАЩЕНИЙ

АРИК	Агентство по развитию имущественного комплекса Санкт-Петербурга
ГК РФ	Гражданский кодекс Российской Федерации
ГЧП	Государственно-частное партнерство
ЗИК	Земельно-имущественный комплекс
КИО	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
НПА	Нормативно-правовой акт
ТАГП	Территория активного градостроительного преобразования

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно-правовые источники и иные официальные документы

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. [Электронный ресурс]: (ред. от 01.07.2020) // КонсультантПлюс. Версия Проф.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
5. Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
6. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 № 147-р «Об утверждении целевых моделей упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
7. Закон Санкт-Петербурга от 04.04.2001 № 282-39 «О Реестре собственности Санкт-Петербурга (Часть 1. Недвижимое имущество)» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
8. Закон Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
9. Закон Санкт-Петербурга от 20.12.2006 № 627-100 «Об участии Санкт-Петербурга в государственно-частных партнерствах» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
10. Закон Санкт-Петербурга от 06.05.2008 № 238-39 «Об адресной программе Санкт-Петербурга "Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге"» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
11. Закон Санкт-Петербурга от 21.02.2018 № 107-21 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга “О методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург”» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.

12. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 13.07.2004 № 1273 «О Концепции Генерального плана Санкт-Петербурга» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
13. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30.06.2014 № 551 «О государственной программе Санкт-Петербурга "Экономическое и социальное развитие территории Санкт-Петербурга"» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
14. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 01.02.2011 № 106 «О заключении соглашения о создании и эксплуатации на основе государственно-частного партнерства автомобильной дороги “Западный скоростной диаметр”» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
15. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 16.03.2017 № 145 «О создании Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения "Агентство по развитию имущественного комплекса Санкт-Петербурга"» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
16. Распоряжение Комитета по управлению городским имуществом Администрации Санкт-Петербурга от 17.11.1997 № 1261-р «Об учреждении открытого акционерного общества “Западный скоростной диаметр”» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
17. Распоряжение Мэра Санкт-Петербурга от 19.05.1993 № 368-р «О создании агентств регионального развития» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
18. Распоряжение Мэра Санкт-Петербурга от 30.05.1995 № 561-р «О правах и полномочиях агентств реконструкции и развития территорий» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
19. Распоряжение Губернатора Санкт-Петербурга от 01.02.2001 № 117-р «О деятельности агентств по развитию территорий» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
20. Постановление Губернатора Санкт-Петербурга от 20.05.2011 № 25-пг «О признании утратившими силу распоряжений Губернатора Санкт-Петербурга от 15.12.1998 № 1277-р, от 01.02.2001 № 117-р». [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Версия Проф.
21. Дело № А40-94683/2020 Электронное правосудие URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения 05.05.2023).

Специальная литература и научные статьи

22. Варавва М.Ю. Преференциальные территории как точки опережающего развития регионов РФ // Россия: тенденции и перспективы развития, 2021. С. 933 – 936.
23. Залуцкая Д.В. Управление земельно-имущественным комплексом университета как элементом городской территории // Молодежь, наука, технологии: новые идеи и перспективы (МНТ-2017): Избранные доклады IV Международной научной конференции студентов и молодых ученых, Томск, 25–27 октября 2017 года. Томск: Томский государственный архитектурно-строительный университет, 2017. С. 225-228.
24. Засядь-Волк В.В. Земля и инвестиции: Формирование политики землепользования в регионах и городах. – СПб.: Изд-во С.-Петербур. ун-та, 2013. – 136 с.
25. Колесников М.М. Экономические преобразования в земельно-имущественном комплексе России // Московский экономический журнал, 2019. № 1. С. 532–535.
26. Кондрахин И.П. Использование земельно-имущественных комплексов угольных предприятий // Электронная наука, 2022.
27. Осипов В.С. Зарубежный опыт освоения новых территорий // Интеллект. Инновации. Инвестиции. № 7/2018. 2018. С. 44-50.
28. Сай С.И. Земельно-имущественный комплекс России как объект регулирования // Журнал «Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование». № 4(9). 2001.
29. Сухомлинова Н.Б., Шевченко Н.А., Чешева К.К. Экономическая сущность земельно-имущественных отношений в современных условиях // Экономика и экология территориальных образований, 2017. № 3(2). С. 18–24.
30. Титов С.А., Бирюков А.П. Европейский опыт реализации программ редевелопмента промышленных территорий мегаполисов / С.А. Титов, А.П. Бирюков // Фундаментальные исследования, 2015. № 11-3. С. 605-610.
31. Хаметов Т.И. Эффективность управления земельно-имущественным комплексом на различных территориальных уровнях. Теория, методика и практика: на примере Приволжского федерального округа [Текст]: диссертация ... доктора экономических наук: 08.00.05 / Хаметов Тагир Ишмуратович; [Место защиты: Гос. ун-т по землеустройству]. – М., 2009. – 394 с.

Иностранные источники

32. Berlin's Tempelhof Airport to become a hot cultural spot [Электронный ресурс] // The mayor.eu. URL: <https://www.themayor.eu/en/a/view/berlin-s-tempelhof-airport-to-become-a-hot-cultural-spot-8561> (дата обращения – 28.04.2023).
33. Docklands Light Railway Capacity Upgrade [Электронный ресурс] // Railway Technology. URL: <https://www.railway-technology.com/projects/docklands/> (дата обращения – 28.04.2023).
34. London city airport [Электронный ресурс] // London's royal docks. URL: <https://londonsroyaldocks.com/london-city-airport/> (дата обращения – 28.04.2023).
35. OpenStreetMap [Электронный ресурс]. URL: <https://www.openstreetmap.org/> (дата обращения – 02.05.2023).
36. Public participation in the Tempelhof airport conversion project [Электронный ресурс] // Flughafen Tempelhof. URL: <https://www.thf-berlin.de/en/development/public-participation/public-participation-in-the-tempelhof-airport-conversion-project> (дата обращения – 28.04.2023).
37. Urban Redevelopment of the London Docklands [Электронный ресурс] // Builder. Architecture Competitions. URL: <https://architecturecompetitions.com/urban-redevelopment-of-the-london-docklands> (дата обращения – 28.04.2023).

Электронные ресурсы

38. Власть и рынок: взаимодействие бездействия. [Электронный ресурс] // BN.RU URL: <https://www.bn.ru/gazeta/articles/41004/> (дата обращения – 07.05.2023).
39. Генеральный план Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] // Градостроительный портал Санкт-Петербурга. URL: <https://portal.kgainfo.spb.ru/GenPlan/Map#> (дата обращения – 07.05.2023).
40. Годовой отчет АО «ЗСД» за 2021 год. [Электронный ресурс] URL: <https://whsd.ru/assets/disclosure/21/year2021.pdf> (дата обращения – 01.05.2023).
41. История развития серого пояса Санкт-Петербург [Электронный ресурс] // Урбаника. URL: <http://urbanica.spb.ru/project/istoriya-razvitiya-serogo-royasa-sankt-peterburga/> (дата обращения – 25.04.2023).
42. Конюшенное ведомство вновь пытаются подковать [Электронный ресурс] // Коммерсант. URL: <https://www.kommersant.ru/amp/5842277> (дата обращения – 04.05.2023).

43. Кузнечный рынок приостановил работу. Смольный больше не ищет ему инвестора [Электронный ресурс] // Фонтанка.ру. URL: <https://www.fontanka.ru/2022/01/20/70390418/> (дата обращения – 07.05.2023).
44. Национальный инвестиционный рейтинг [Электронный ресурс] // Агентство стратегических инициатив. URL: https://asi.ru/government_officials/rating/ (дата обращения – 05.05.2023).
45. Объект культурного наследия регионального значения «Апраксин двор с Мариинским рынком (б. Щукиным двором) – комплекс» [Электронный ресурс] // Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Агентство по развитию имущественного комплекса Санкт-Петербурга». URL: <http://arik.commim.gov.spb.ru/obekty-v-vedenii-arik/obekt-kulturnogo-nasledija-regionalnogo-znachenija-apraksin-dvor-s-m/> (дата обращения – 02.05.2023).
46. Петербург в цифрах [Электронный ресурс] // Администрация Санкт-Петербурга. Официальный сайт. URL: <https://www.gov.spb.ru/helper/day/> (дата обращения – 28.04.2023).
47. Петербург нашёл инвестора, готового спасти Апраксин двор [Электронный ресурс] // РБК. URL: https://www.rbc.ru/spb_sz/16/06/2022/62ab2f9e9a79473dcd46890b (дата обращения – 06.05.2023).
48. Показатели аэропорта [Электронный ресурс] // Пулково. Аэропорт Санкт-Петербурга. URL: https://pulkovoairport.ru/about/about_pulkovo/performance/ (дата обращения – 28.04.2023).
49. Почему Апраксин двор не может распрощаться с судьбой проклятого места Петербурга? [Электронный ресурс] // Телеканала «78». URL: https://78.ru/articles/2023-03-10/pochemu_apraksin_dvor_ne_mozhet_rasproshatsya_s_sudboi_proklyatogo_mesta_peterburga_ (дата обращения – 06.05.2023).
50. Программа предоставления объекта культурного наследия в аренду по ставке 1 рубль за 1 кв.м. [Электронный ресурс] // Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Агентство по развитию имущественного комплекса Санкт-Петербурга». URL: http://arik.commim.gov.spb.ru/arenda_okn_za_rubl/ (дата обращения – 05.05.2023).
51. Программа «Рубль за метр» [Электронный ресурс] // Комитет имущественных отношений. URL: <https://commim.spb.ru/Web/Static/programma-rubl-za-metr> (дата обращения – 04.05.2023).

52. Региональная геоинформационная система Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://rgis.spb.ru/> (дата обращения – 02.05.2023).
53. Целевые модели упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации// Агентство стратегических инициатив. URL: https://asi.ru/government_officials/rating/ (дата обращения – 06.05.2023).
54. Яндекс Карты [Электронный ресурс]. URL: <https://yandex.ru/maps/> (дата обращения – 02.05.2023).