

Бизнес Строительство

19.11.2020 14:48 7

Кризис доверия. Почему инвесторы и городские власти не могут играть по одним правилам

Сегодня большие инвестиции в городскую экономику так или иначе связаны с государством. Без диалога с властями не открыть ни крупное производство, ни отель в историческом здании, не запустить масштабную стройку. Но бизнес все чаще намекает, что государству лучше просто не мешать, чем участвовать, — и пользы будет больше.



Фото: Михаил Огнев

Почти половина стратегических инвестпроектов последних лет в Петербурге сворачивается или остается на уровне идеи из-за резкой смены правил игры и настроения властей. Примеров защиты интересов бизнеса и помощи от государства в сложной ситуации практически нет. Однако даже в менее благополучных регионах власти и инвесторы умудряются выстроить сбалансированную работу. Почему в Петербурге этот диалог идет так сложно, обсудили участники круглого стола «Фонтанки» 26 октября.

Все меняется

Почти все собравшиеся так или иначе вспоминали времена, когда Смольным руководила Валентина Матвиенко. На то время пришелся инвестиционный пик, когда деньги в Россию текли рекой, в городе реализовали множество проектов — как удачных, так и раскритикованных за поспешность и даже признанных градостроительными ошибками. Пришедший следом Георгий Полтавченко многие начинания поставил на паузу, что-то пересмотрел. И эта тенденция сохраняется. Как отметили эксперты, каждый градоначальник действует в соответствии с инвестиционным климатом, сложившимся на момент его управления.

Инвестиции в основной капитал в Петербурге за 6 месяцев 2020 года составили 261 млрд рублей, рассказала **начальник отдела организации взаимодействия с инвесторами (фронт-офис) СПб ГБУ «Управление инвестиций» Анна Королева**. При этом вложения в жилые здания и коммерческие сооружения составили 36 млрд рублей. Сейчас в управлении актуализируют базу земельных участков, которые можно было бы предложить инвесторам. Для первой выборки приоритетом выбран гостиничный бизнес.

Как подведомственное учреждение комитета по инвестициям «Управление инвестиций» сопровождает компании, фронт-офис принимает заявления и ведет диалог с бизнесменами — в том числе по возведению жилья. Инвесторам предоставляют информацию о мерах господдержки, о земельных участках, помогают наладить диалог с другими органами власти.



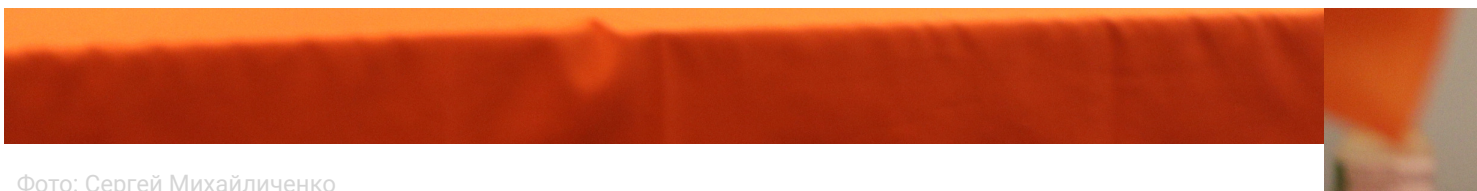


Фото: Сергей Михайличенко

Промышленные инвестиции

— Малые и средние инвесторы в мировой экономике формируют до 50% и больше ВВП, у нас эта доля — процентов 20, и она уменьшается, — сообщил **директор по коммерческой недвижимости АО «ЮИТ Санкт-Петербург» Максим Соболев**. — Такой бизнес быстро растет и быстро умирает, но у него огромный потенциал. В нашем индустриальном парке Grenstate в этом году мы подписали 4 контракта — все это малый и средний бизнес. 75% всех резидентов — отечественные компании, остальные — иностранные, которым нужна локализация. Сейчас потенциал малого и среднего сегмента стимулируется усилиями ЦБ по снижению ключевой ставки, благодаря чему многие решают вложиться в стройку собственных предприятий. Некоторые из таких компаний проработали 20 лет и пережили все возможные кризисы — они уже просто переросли Петербург, где нет адекватной этому уровню бизнеса инфраструктуры. Поэтому малые и средние компании, сидя в промзонах серого пояса, в неподходящих условиях, с радостью покидают их при первой же возможности.

— Резерв для пространственного развития Петербурга — огромные промышленные территории в центре, — заявил **директор по инвестициям «ВТБ Девелопмента» Александр Паршуков**. — На мой взгляд, создание мест для вывода этих предприятий из города в район КАД — важнейший шаг, и индустриальные парки подходят для этой цели идеально. Заполнение таких площадок позволит открыть центр города для комплексной застройки и, как следствие, для горожан. Разработать концепцию этого наполнения должна комиссия из признанных экспертов разных отраслей под руководством и контролем администрации города. Но пока в наши индустриальные парки приходят в основном не компании из центра города, а предприятия из других стран и регионов РФ. Переговоры с компаниями малого бизнеса, арендующими низкокачественные помещения в крупных городских промзонах, часто заканчиваются тем, что, оценив все свои возможности, они понимают, что «не по Сеньке шапка» — они не потянут размещение в индустриальном парке. Таким компаниям точно нужна помощь государства. Для некоторых из них решением финансового вопроса могут стать льготные кредиты, предлагаемые банками по федеральным программам поддержки бизнеса.

Сам бизнес по развитию промышленных территорий отнюдь не сверхдоходен. Например, инвестиции, которые планировались в индустриальный парк «Марьино» в 2007–2008 годах, предполагали гораздо меньший срок окупаемости и заполняемости. Сейчас парк занят наполовину, среди наших резидентов 9 компаний. Недавно мы подписали сделку об открытии сервисного центра немецкого производителя судового оборудования SCHOTTEL, ведутся переговоры с рядом других российских и иностранных компаний.

— Наш опыт взаимодействия с властями Санкт-Петербурга можно назвать рабочим — на любой свой вопрос мы получаем адекватный ответ, — также рассказал **Александр Паршуков**. — Если же говорить о «Марьино», то подобные проекты есть и в других регионах. Индустриальные парки создаются, в основном, государственными структурами, корпорациями развития регионов либо частными инвесторами при поддержке власти. И есть регионы, где эта поддержка гораздо активнее, чем в Петербурге. Речь даже не о финансовой, а об административной помощи, уровень которой в городе хотелось бы повысить.

На одной из крупнейших из заявленных подобных площадок в Петербурге — в «ИТМО Хайпарке» —

начали с концепции инновации как драйвера в мире экономики знаний. Проект создается на базе Университета ИТМО — вуза мирового уровня — и потребует 41 млрд инвестиций, из которых 21,8 млрд рублей — федеральные, около 5 млрд от города, а еще 14 млрд — частные инвестиции. Принцип

открытых инноваций, на которые здесь сделали ставку, позволит создавать прорывные продукты в коллаборациях.

— Федеральный статус нам сильно помогает, — пояснил **генеральный директор АО «ИТМО Хайпарк» Андрей Назаров**. — Поддержка есть, технических проблем не видим. При этом мы придерживаемся принципа автономности с тем, чтобы при любом развитии событий у нас не было сложностей с запуском проекта. В конце 2020 мы планируем объявить конкурс по 44-ФЗ, а в следующем году — начать строительство. Наша текущая задача — приложить максимум усилий к тому, чтобы волна вируса не повлияла на планы. Сейчас проект находится на экспертизе, идет определение финальной стоимости. Проект планировки вынесен на публичное обсуждение. Вся инженерия оплачена, и над ней продолжается работа. Рассматриваем варианты присоединения улично-дорожной сети к шестиполосному шоссе. «Хайпарк» состоит из двух частей — Второй кампус Университета ИТМО, в создании которого участвуют федерация и город, и коммерческая часть, включающая технологическую долину и бизнес-парк с особым налоговым режимом.

Зарегулированы, но поняты

Фармацевтику коллеги-инвесторы считают отраслью, где инвестиции сталкиваются с меньшим количеством барьеров. Сами производители лекарств подтверждают это лишь отчасти, ведь отрасль — одна из самых зарегулированных.

— Наши отношения с властями всегда были партнерскими, — сообщил **коммерческий директор ООО «НТФФ «ПОЛИСАН» Дмитрий Борисов**. — Мы самый крупный налогоплательщик Фрунзенского района и один из крупнейших в городе. В этом году нам присвоили статус стратегического системообразующего предприятия, в сфере фармацевтики в городе их всего 5. Нам активно помогает комитет по внешним связям, потому что у нас развивается направление экспорта: активно работаем с Юго-Восточной Азией, странами Латинской Америки и СНГ.

Первую очередь завода в Петербурге компания начала строить в 2005 году, в позапрошлом году успешно завершила третью очередь и научно-технологический центр. Также в 2020 году при поддержке комитета удалось привезти 90 инженеров и IT-специалистов из Чехии — они модернизировали производство. Это особенно важно, потому что на предприятии сейчас производят два препарата из списка Минздрава для лечения коронавируса и один препарат, входящий в федеральные стандарты лечения пневмонии.

В Петербурге расположена площадка еще одного фармгиганта — BIOCAD. В прошлом году в особой экономической зоне «Нойдорф» завершилось строительство производственного комплекса № 2 с инвестициями около 5 млрд рублей и объемом производимых лекарственных форм в несколько раз выше, чем на производственном комплексе № 1, расположенном там же.

— Это покрывает текущую потребность РФ и экспорта в препаратах, которые мы производим, — заявил **директор по доступу на рынок BIOCAD Валентин Додонов**. — Недавно в Москве мы сдали завод «ПК-137» — производственную площадку в рамках офсетного контракта на 14 миллиардов рублей, заключенного между Департаментом здравоохранения города Москвы и компанией ЗАО «БИОКАД» на

10 лет по поставкам препаратов с объемом инвестиций 3 млрд рублей. В 2019 году заключено соглашение с китайской фармацевтико-инвестиционной компанией Shanghai Pharmaceuticals Holding (SPH), с которой сейчас создали совместное предприятие.

«Мы передумали»

Девелоперы коммерческой недвижимости не могут похвастаться таким взаимопониманием с городом: многие крупные проекты либо свернуты, либо движутся с большими проблемами. Попытки сделать проект оригинальным и интересным тонут на годы в бесконечных согласованиях.

Например, по словам участников рынка, город анонсирует заинтересованность в повышении инвестиционного климата, но делает нечто противоположное. Ему нужны деньги инвесторов, проекты, налоги и рабочие места, и бизнес готов все это дать. Но при одинаковых целях между обеими сторонами работает взаимная презумпция недоверия.

— Мы каждый раз оказываемся в положении срочного спасения своих проектов в частном порядке, — сообщила **операционный директор девелоперской группы PLG Ольга Смирнова** (с 2016 года компания имеет статус стратегического инвестора по реализации сети гостиниц доступного ценового сегмента). — В нашем проекте на Смоленке активисты требовали ЗНОП, в Конюшенном ведомстве дискуссия возникла вокруг охраны памятника (в обоих случаях после получения разрешения на строительство и значительных инвестиций в проект). При этом власть в двух этих кейсах реагировала одинаково: не проявляла политической воли, не подтвердила, что согласна с собственным принятым ранее решением, и выбирала наиболее легкий и наименее болезненный для репутации путь, игнорируя очевидные экономические выгоды и инвестиционные преимущества.

Рейтинги инвестиционной привлекательности Петербурга подросли, но это касается таких отраслей, как туризм и IT-бизнес. Если взглянуть на девелопмент и строительство, то здесь видно заметное проседание. Причина, по мнению **Ольги Смирновой**, — негативные тренды, формировавшиеся долгое время. Это, например, отсутствие современного законодательства для развития девелопмента в разных локациях — от исторической застройки до серого пояса; а также гостиничных инвестпроектов.

— Гостиничный сегмент город не раз называл приоритетным для развития, но на нас это не сказалось никак, — продолжила **Ольга Смирнова**. — В этой сфере очень много вопросов — от отсутствия единого глоссария до высокой вероятности возврата в любой точке проекта, когда город или кто-то из стейкхолдеров резко передумывает: «Больше мы тут гостиницу не хотим, а хотим парк». После такого разворота инвестор находится, мягко говоря, во фрустрации: он вложил деньги, оказался на территории на абсолютно легитимных основаниях, а его вынуждают уйти с этого участка, ставя в позицию автоматического оправдания, — это уже не равноправные партнерские отношения.

Также девелоперов очень беспокоит законопроект о ЗНОП, когда участок под инвестпроект могут объявить будущей территорией зеленых насаждений. В практике компании была такая история — проект гостиницы на Смоленке не состоялся, так как общественность хотела на этом месте парк. Город его обещал, но в устье реки до сих пор нет никакой зеленой зоны. Часто под давлением общественности власти меняют вектор отношений с инвестором — в итоге городу не достается ни инвестиций, ни налогов, ни новых рабочих мест, ни нового объекта, который мог бы украсить ландшафт.

— Следовало бы договориться на берегу о правилах игры и о степени влияния властей и равнодушных групп общественности на ход реализации проекта, получившего все необходимые согласования, — продолжила **Смирнова**. — Также не стоит думать, что бизнес хочет снести на участке

все прекрасное, чтобы сделать там нечто ужасное, — это заблуждение стало распространенной причиной общественных протестов. Девелоперы сегодня работают со сложно структурированным спросом на рынке, где потребитель голосует рублем — как никогда действует естественный отбор в

пользу качественных гармоничных проектов с функционалом, сервисами и базовыми эмоциональными смыслами.

Глубоко убеждена, что для выстраивания цивилизованного диалога власти, общественности и девелоперского бизнеса необходимо создание площадки, на которой представители общественных и градозащитных сообществ — в соответствии с одинаковыми для всех правилами — имели бы возможность высказывать мнение в отношении реализации важных для города проектов. Единый орган позволил бы упорядочить процедуру выдвижения общественных инициатив в соответствии с разработанным регламентом, — предложила **Ольга Смирнова**.

Девелоперы находятся в более сложном положении на фоне других своих коллег, ведь строительство — это длинные инвестиции.

— Да, сейчас продажи идут неплохо за счет стимулирования спроса льготной ипотекой с господдержкой, но, чтобы просчитать экономику проекта на долгий срок, правила игры должны быть постоянными, а они постоянно меняются, — говорит **директор по развитию «Л1» Надежда Калашникова**. — У нас были примеры, когда ликвидные участки изымали уже на этапе проектирования, когда нами уже были затрачены определенные средства. Сейчас мы получаем разрешительную документацию на два новых проекта. Это масштабный процесс, когда разные комитеты присылают свои многочисленные пожелания, — комитету по образованию нужно одно, комитету по транспорту — другое, получается целый набор обременений для девелопера, что почти исключает положительный баланс в экономике проекта.

По словам **Калашниковой**, жизнь девелоперов осложнили еще и проектное финансирование и эскроу-счета, сделавшие деньги более дорогими. Вторая проблема всех девелоперов, строящих в городской черте, — недовольство жителей соседних домов, несмотря на то, что со временем благоустройство района, которым занимается девелопер, повысит стоимость их жилья. Все это дает основания беспокоиться за новые проекты компании, хотя эта застройка и прописана в градплане, а сами участки — просто пустыри.

— Мы сами, в первую очередь, заинтересованы в инфраструктурном развитии нового места, так как это прибавляет ему привлекательности в глазах покупателей квартир, — говорит **Калашникова**. — Но алгоритмы передачи на баланс социальных, транспортных объектов до сих пор четко не прописаны. Девелопер ходит по кругу и решает все, начиная от инженерии и дорог, заканчивая «социалкой». А потом остается с этими школами и садами наедине — пока они не на балансе города, нужно тратить на их содержание. При этом никто не несет ответственность за срывы договоренностей, для чиновников нет прописанных санкций, нет передачи ответственности от чиновника к другому.

Доверие как фактор роста

Из 26 экономически развитых стран в 2020 году Россия занимает последнее место по Edelman trust Barometer — индексу доверия к государству, бизнесу, СМИ и НКО. Увеличение этого индекса на 10% по статистике приводит к 20% росту ВВП на душу населения. Если повысить этот показатель доверия с наших 30% до 70–80%, как в развитых странах, мы получили бы совершенно другую экономику и уровень спроса — такие данные привел **основатель инвестиционного бюро Syncing Group Дмитрий Синкин**. По его мнению, мы отстаём от европейских и других развитых стран на 40% и более по

показателю доверия. То есть наш потенциал — до 80% роста среднедушевого ВВП, с 10 до 18 тыс. долларов в год на человека.

— Доверие складывается из нескольких элементов, — пояснил эксперт. — Это, во-первых, физическая защита инвесторов, то есть правоохранительная система, уровень недоверия к которой у нас порядка 70%; это юридическая и судебная защита (негативно относятся 55–60%) — возможность отстоять свою правоту в суде. Также это эффективность госуправления — мы не говорим слово «коррупция», а подразумеваем взаимную открытость государства и бизнеса. Также сюда входит доверие к контрольно-надзорным органам и уровень грамотности для поиска и оценки инвестиций. За счет последних (рост +4,5% в год) можно совершить экономический скачок — рост ВВП плюс 3% в год, реальная зарплата плюс 2% в год, как прописано в «Общенациональном плане действий ...», принятом недавно Федеральным Правительством. Но без инвестклимата, базирующегося на доверии, это невозможно. Классические механизмы — офсетные и специальные инвестконтракты, ОЭЗ и налоговые льготы, снижение процентных ставок и разгон инфляции — в данном случае сами по себе не помогут, нужны структурные изменения в экономике и доверие в каждой из сфер.

Загрузка производственных мощностей в стране всего 60–65% относительно максимума в среднем в течение 10 лет, тогда как в США — 80%, и это двигает инвестиционную активность. По словам **Дмитрия Синкина**, инвестиции в РФ только поддерживают производственные мощности. Доля инвестиций у нас в среднем за 10 лет всего 20–21% от ВВП на уровне развитых стран (для сравнения, в Китае — по 40–45% от ВВП). В таком случае бизнес предпочитает выводить деньги за рубеж — за 10 лет отток капитала из страны составил около 600 млрд долларов или 3–4% ВВП.

— Для развития инвестиций нужен ряд факторов, — добавил **партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям Адвокатского бюро «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов**. — Во-первых, дешевые деньги — сейчас кредитование стало доступно в сравнении с теми ставками, что были лет пять назад. Во-вторых, стабильность правил и защиты инвестиций. В законах написано: в случае изменения законодательства инвестор доводит свой проект до конца по старым правилам. На практике это голословная декларация, и часто инвестор в суде узнает, что он все потерял и никто ему ничего не компенсирует. И утраченное доверие уже не вернуть.

Яркий пример — программа «Памятники за рубль», предлагающая инвесторам вложиться в реконструкцию ветшающих зданий-памятников в обмен право аренды за рубль на 49 лет. Как отметил **Дмитрий Некрестьянов**, еще при обсуждении этой программы обозначили главный ее риск — государство может передумать. Как раз это мы и наблюдаем. Недавно случился ряд громких скандалов в Москве и Екатеринбурге — там инвесторам передали несколько объектов по программе «памятники за 1 рубль». Бизнесмены вложились и уже 3–5 лет занимались ремонтом, но потом эти объекты были переданы институту развития Дом.РФ, который по специальному законодательству вправе в одностороннем порядке прекращать любую аренду и пользование переданными ему объектами без компенсаций за такое расторжение. В итоге аренда прекращена, объекты переданы на торги, а инвесторы лишились этих объектов без какой-либо компенсации. После такого подрыва доверия к программе она вряд ли будет работать, считает эксперт.

Или еще один пример из Петербурга — девелопер получил участок у города под строительство оздоровительного центра и два года разрабатывал проектную документацию, но получил отрицательное заключение экспертизы. Оказалось, по проекту планировки территории (ППТ) подобный объект на территории не разместить из-за ограничений плотности застройки, а уменьшить габариты объекта инвестор не вправе, так как его параметры установлены постановлением правительства Санкт-Петербурга и ее нарушения влекут за собой штраф и аннулирование

Смысл предоставления властями участка под строительство с заведомо нереализуемым объектом в этом случае вообще непонятен. В итоге бизнес уже потратился на аренду и проектирование, попытка

изменить ППТ займет еще год, и тогда уже велика вероятность не уложиться сроки. И по мнению чиновников, это все риски инвестора — он сам должен был видеть проблему.

Баланс целей и интересов

— Инвестору на самом деле нужны три вещи — стабильные правила, которые не переписываются по ходу, чтобы начать и закончить проект в тех же условиях, — подытожил **Некрестьянов**. — Второе — поддержка от государства в случае проблем. И третье — возврат инвестиций и справедливая компенсация в случае изменения общественной нужды, из-за которой завернули проект.

— У Петербурга нет проблем с инвесторами — это у инвесторов проблемы с Петербургом, — также подвел итоги **Максим Соболев**. — Федеральные проекты все носят на руках, а у средних и малых — проблемы с властями на уровне исполнения, потому что они вязнут в этой рутине. Часто вопрос находится в смежной сфере нескольких городских комитетов, при этом излишняя заформализованность отношений таких комитетов тормозит решение вопроса. В итоге вместе они работать не хотят, брать ответственность конкретно на себя — тоже. С властями Ленобласти взаимодействовать легче, так как решение вопросов проходит быстрее. Для примера — в Петербурге мы не можем разобраться с одним вопросом уже 11 месяцев из-за того, что один комитет ждет документы из суда, а ему якобы не отвечают.

— Федеральные проекты — фарма, IT, логистика — находят свою поддержку, но иногда от отчаяния кажется — может девелопмент не входит в инвестприоритеты города? — задала вопрос **Ольга Смирнова**. — Может, нам стоит сдать объекты и реклассифицироваться, если нет цели инфраструктурного и интеллектуального развития города? Мы понимаем все ограничения, социальные и градостроительные. Но бизнесу нужна прибыль, должен же быть разумный баланс целей всех сторон процесса.

— Разрастание города неизбежно, но инвесторам надо дать возможность сделать это строительство красивым, заработать самим и дать заработать городу, — добавила **Надежда Калашникова**. — Например, в морском Петербурге не хватает причалов, а мы годами не можем согласовать причал для легкомоторных судов в одном из наших ЖК — нужно согласование трех комитетов.

— Проблема в области осмысленного правоприменения, — считает **Анна Королева**. — У нас заложены все предпосылки в законодательство, инвестиционный климат простимулирован, но необходима фигура арбитра, который обеспечит исполнение законов. И им кроме органов власти никто быть не может.

Дмитрий Борисов все же внес позитивную ноту в обсуждение, показав, что не все так плохо. Есть регион, где федеральное законодательство всегда трактуется в пользу инвестора, а профильные чиновники готовы к диалогу 24/7. Такой пример — Белгородская область, где у компании «Полисан» дочернее предприятие по производству субстанций. С 2020 года компания реализует инвестиционный проект на 700 млн рублей, направленный на модернизацию производства и увеличение мощностей. По итогам 2019 года Белгородская область занимает первое место по темпам роста ВРП среди несырьевых субъектов РФ. По словам Борисова, бизнесу здесь предложат несколько схем, помогут с решением проблем, а вице-губернатор всегда открыт к диалогу с инвестором и решению проблем.

Почему в Петербурге так не получается — все еще открытый вопрос. Эксперты считают, что городские чиновники просто не заинтересованы делать хорошо и активно, чтобы избежать возможных рисков. Участники стола готовы письменно декларировать свою позицию с подробным изложением всех описанных проблем и продолжить диалог с властями на «Фонтанке».

Анна Романова, «Фонтанка.ру»