

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ

ВСЕ ДОРОГИ ВЕДУТ
В СЕВЕРНУЮ СТОЛИЦУ / 17
ВЕКТОР НА ГЛОБАЛЬНУЮ
КОНКУРЕНЦИЮ СОХРАНЯЕТСЯ / 19
БИЗНЕС ПОИГРЫВАЕТ
МЯЧОМ / 27

Четверг, 9 ноября 2017 №208

(№202 с момента возобновления издания)

Цветные тематические страницы №13–28

являются составной частью газеты «Коммерсантъ»

Зарегистрировано в Роскомнадзоре

ПИ № ФС 77-64424 от 31 декабря 2015 года

Коммерсантъ

в Санкт-Петербурге

BUSINESS GUIDE

ПАРТНЕР ВЫПУСКА



ЕЖЕГОДНЫЙ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ
2017

Реклама «16+»



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,

РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE

«ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ»

БЕЗ ПАНИКИ!

Нынешний Петербургский инвестиционный форум проходил буквально на следующий день после исторического заявления президента страны о том, что строителям придется постепенно отказываться от средств дольщиков. Перед одной из самых финансово емких отраслей встала проблема поиска новых инвесторов. Впрочем, вместо поиска схем и проработки новых инвестиционных механизмов, строители, как водится, начали паниковать и пугать друг друга и потребителя неизменным крахом отрасли, резким ростом цен на недвижимость и прочими катастрофами. Как будто это способно как-то повлиять на ситуацию. Сложно представить, что президент страны через некоторое время выйдет к публике и скажет: «Мы тут послушали, что говорят строители, оказывается, наше решение об отмене долевки было сырым, недальновидным и вредным. Возвращаемся к прежним схемам».

Прогнозы о росте цен на жилье из-за увеличения себестоимости строительства также несостоятельны. Цену определяет спрос, а он сейчас и так не в самом лучшем положении по сравнению с предыдущими годами (хоть дела у девелоперов во втором полугодии и пошли бодрее). Увеличение цен ударит по объемам потребления, и тогда с рынка действительно придется уходить многим компаниям. Но почему-то строителям предпочтительнее говорить о росте цен на жилье, чем о готовности снижать рентабельность бизнеса.

Конечно же, большинство профессионалов рынка понимает, что придется приспосабливаться. Слабым игрокам и правда придется уйти, каким-то — потребуются переориентироваться на другие сегменты, например, на малоэтажное строительство. Порог входа на этот рынок ниже: чтобы построить малоэтажный коттедж нужно гораздо меньше средств, чем на 25-этажный муравейник. Кстати, возможно, это подтолкнет строителей, наконец, строить пригодные для жизни жилые комплексы, а не плодить новые «будущие гетто».

Но властям все же придется подумать над тем, что они могут предложить строителям взамен отобранных у них денег дольщиков. Например, до сих пор не используются средства пенсионных накоплений — хотя во всем мире этот мощный ресурс активно используется в девелопменте.

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ГЛОБАЛЬНЫЙ ПОДХОД

ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2017 ГОДА ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ ОРГАНИЗАЦИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА СОСТАВИЛ 249,8 МЛРД РУБЛЕЙ. ЗА ПОСЛЕДНИЕ ПЯТЬ ЛЕТ ЭТОТ ПОКАЗАТЕЛЬ ВЫРОС НА 25% В СОПОСТАВИМЫХ ЦЕНАХ. ПРИОРИТЕТНЫМИ ДЛЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ ПО-ПРЕЖНЕМУ ЯВЛЯЮТСЯ ТРАНСПОРТНО-ЛОГИСТИЧЕСКАЯ ОТРАСЛЬ, РЕАЛЬНЫЙ СЕКТОР ЭКОНОМИКИ (СУДОСТРОИТЕЛЬНАЯ, ФАРМАЦЕВТИЧЕСКАЯ СФЕРЫ, ОБРАБАТЫВАЮЩАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ), ОПТОВАЯ И РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ, А В ПЕРСПЕКТИВЕ — IT-КЛАСТЕР.

ЛИДИЯ ГОРБОРУКОВА

Инвестиционные перспективы Санкт-Петербурга обсуждались в рамках ежегодного Инвестиционного форума, который в конце октября прошел в Петербурге во второй раз. Его главная тема в этом году — «Глобальный город и его роль в мировой экономике. Инвестиции в технологии, талант и креатив». В работе форума приняли участие более 700 представителей бизнеса и органов власти, в том числе и иностранные участники из семи стран. Как рассказала председатель комитета по инвестициям Ирина Бабюк, в рамках форума презентовано 35 инвестиционных проектов Санкт-Петербурга, как успешно реализованных, так и перспективных «Несмотря на то, что инвесторы оценивают результат деятельности комитета по инвестициям как положительный, работа над улучшением условий инвестиционной деятельности продолжается. За последний год произошли качественные изменения команды инвестиционного ведомства, которая разрабатывает новые идеи и инициирует реализацию крупных инвестиционных проектов», — прокомментировала она.

ПОСЛАНИЕ ИНВЕСТОРАМ Вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Албин в рамках пленарного заседания форума представил инвестиционное послание губернатора Георгия Полтавченко к бизнес-сообществу. По его словам, по итогам первого полугодия 2017 года объем инвестиций в основной капитал организаций Петербурга составит 249,8 млрд рублей. С 2012 по 2016 год прирост инвестиций в основной капитал составил 25% в сопоставимых ценах. По итогам первого квартала 2017 года, по данным Центробанка, в экономику Санкт-Петербурга поступило \$1,5 млрд прямых иностранных инвестиций. Вопреки западным санкциям, наш город сохраняет инвестиционную привлекательность, отметил Игорь Албин.

В 2017 году Петербург укрепил позиции в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах РФ и вошел в первую двадцатку российских регионов с наилучшими условиями ведения бизнеса. На сопровождении комитета по инвестициям Санкт-Петербурга сегодня находится более 100 инвестиционных проектов (из них 59 стратегических), по которым с начала 2016 года привлечено 230 млрд рублей фактически вложенных средств (транспортная, инженерная, социальная, туристическая инфраструктура, промышленность, развитие территорий).

«Правительство города считает, что в 2018 году мы должны в большей мере



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ПЕТЕРБУРГСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ СТАЛ ПЛОЩАДКОЙ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ДЛЯ РУКОВОДИТЕЛЕЙ РАЗЛИЧНЫХ ПОДРАЗДЕЛЕНИЙ ГОРОДСКОЙ АДМИНИСТРАЦИИ И БИЗНЕС-СООБЩЕСТВА

сконцентрироваться на решении не краткосрочных, а среднесрочных и долгосрочных задач, уйти от так называемого веерного предоставления льгот и приступить к созданию системы поддержки проектов с наивысшим потенциалом, то есть хорошо просчитанных, выгодных для города и для горожан и обоснованных на среднесрочный и долгосрочный периоды с учетом стратегических целей развития Петербурга», — процитировал Игорь Албин послание губернатора.

Вице-губернатор отметил, что ключевой задачей властей Петербурга в ближайшие годы является формирование Генерального плана города. «Схема пространственного планирования для долгосрочного развития города чрезвычайно важна. В этом ряду главенствующее положение занимает общественный городской транспорт, и мы будем его дальше развивать. В числе приоритетов также инженерная подготовка территорий нового строительства и приведение в порядок существующих сетей, сохранение историко-культурного наследия Петербурга и развитие реального сектора экономики (судостроительного, фармацевтического и других кластеров, а в перспективе — IT-кластера)», — перечислил вице-губернатор.

ПРОМЫШЛЕННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ Большие возможности перед промышленниками открывает принятие на региональном

уровне закона о создании на территории Петербурга специальных инвестиционных контрактов в сфере промышленности. По словам Игоря Албина, законопроект будет внесен в ЗакС Петербурга в ближайшее время. «Правительство города рассчитывает, что в ноябре 2017 года он будет принят», — сообщил вице-губернатор. Игорь Албин пояснил, что законопроект вводит большие льготы для инвесторов по таким контрактам, вплоть до полного обнуления налога на прибыль. «Этого закона давно ждут наши крупные производители — компании „Биокад“, Hyundai и другие», — добавил он. Господин Албин также отметил, что до конца 2017 года в Петербурге будет введено в работу более 20 новых промышленных производств.

По мнению управляющего партнера петербургского офиса адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры» Ивана Смирнова, если такой инструмент заработает и специнвестконтракты примут массовый характер, то произойдет революция в области инвестирования не только в крупные, но и в мелкие проекты. «Это может стать серьезным инструментом для массового развития промышленных инвестиций в Петербурге», — уверен эксперт.

ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ПРОЕКТЫ — В ПРИОРИТЕТЕ В ближайшем будущем Петербург ждет много крупных инфраструктурных проектов, среди которых

«Аэроэкспресс» и создание линий легкого рельсового трамвая (ЛРТ).

Конкурс на право заключения концессии на создание линии «Аэроэкспресса» будет объявлен до конца года, сообщил Игорь Албин. Линия должна быть построена от аэропорта Пулково до Витебского вокзала. Ранее в Смольном заявляли, что тендер на реализацию проекта планируется объявить до конца октября. Также, по словам вице-губернатора, до конца 2017 года Смольный объявит конкурс на поиск концессионера для проекта линии ЛРТ по маршруту «станция метро Южная — Колпино». Стоимость этой ветки ЛРТ составит 20,6 млрд рублей. Он также добавил, что по другой ветке ЛРТ (Купчино — поселок Шушары — Славянка) стоимостью 25,9 млрд рублей в рамках конкурса на поиск концессионера закончен сбор заявок. Линии планируется построить к 2021 году.

Игорь Албин также сообщил, что прошло время подумать о старте второй очереди проекта по реконструкции аэропорта Пулково. По итогам 2017 года хаб обслужит более 16 млн человек. По словам господина Албина, максимальная пропускная способность воздушной гавани — 25 млн человек. Предполагается, что ее аэропорт может достичь к 2020 году. Игорь Албин сообщил, что окончательное решение о запуске второй очереди реконструкции Пулково будет принято в 2018 году. «Мы проводили консультации с ВТБ и с Минтрансом РФ насчет того, чтобы подойти к подготовке проекта по созданию второй очереди Пулково», — рассказал он.

Еще один перспективный инфраструктурный проект — это строительство нового речного вокзала в Петербурге около Большого Обуховского моста (вантовый мост) в Рыбацком. Сейчас разрабатывается концепция этого объекта. Город планирует создать вокзал за счет средств инвесторов.

Также, по словам Игоря Албина, сейчас идет подготовка 15 проектов развития сети гостиниц, до конца года будет объявлено четыре конкурса на поиск концессионера по некоторым из них.

Большой потенциал в Петербурге имеет развитие креативных пространств. По словам Ирины Бабюк, комитет по инвестициям первым внес в российское законодательство понятие «креативная индустрия». Ведомством разработаны изменения в законодательство города, предусматривающие снижение арендной ставки на объекты недвижимости для представителей творческого кластера. Законопроект нашел поддержку у членов правительства Санкт-Петербурга и после доработки в части регулирования механизмов контроля будет внесен на рассмотрение ЗакСа.

ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ИНВЕСТОРЫ Крупные банковские структуры уже готовы инвестировать в крупные проекты Петербурга. Как заявил председатель правления Евразийского банка развития Дмитрий Панкин, банк рассматривает возможность вложений в ряд крупных инфраструктурных проектов Петербурга. «Это Восточная хорда (ВСД.— **BG**), магистраль М49 и проекты, связанные с морским портом», — отметил господин Панкин. По его словам, вторая сфера, интересная банку для инвестирования, — отрасль коммунальной инфраструктуры.

Еще в рамках Петербургского международного экономического форума (ПМЭФ), который состоялся в июне 2017 года, Евразийский банк развития подписал соглашение со Смольным о намерениях инвестиро-

вать деньги в строительство ВСД. Однако сумму конкретных вложений банк не обозначил.

Также о своих намерениях инвестировать в различные инфраструктурные проекты заявил и старший вице-президент ПАО «Банк ВТБ» Игорь Зубков. По его словам, группа ВТБ инвестировала в проекты государственно-частного (ГЧП) партнерства в сферы инфраструктуры за последние пять лет около \$5 млрд. «Реализованные нами проекты считаем успешными — это аэропорт Пулково и ЗСД. Это уникальный опыт, который требует анализа и обсуждения и дальнейшего движения в этом направлении. ГЧП позволяет развивать крупнейшие проекты для города. Мы намерены и дальше работать с городом при реализации самых сложных, амбициозных и других проектов, которые требуют нашего участия», — прокомментировал он.

Банк ВТБ также в рамках ПМЭФ-2017 подписал соглашение со Смольным об инвестировании средств в ВСД. Как ранее писал „Ъ“, реализовывать проект платной скоростной магистрали с мостом в створе улиц Фаянсовая — Зольная стоимостью 150 млрд рублей будет консорциум из нескольких инвесторов. А ВТБ заявил о готовности инвестировать не менее 110 млрд рублей, говорится в соглашении.

Иван Смирнов отметил, что одна из проблем, которую нужно решить Петербургу в ближайшее время, касается устранения административных барьеров. «Даже у крупных проектов, таких как ЗСД, возникают подобные проблемы. И здесь есть два пути. Можно идти по пути: закончился проект — идет разбор полетов, чтобы дальше не наступать на эти грабли. Либо выбрать путь, по которому движутся все регионы, — создание рейтинга субъектов федерации, где отражены успехи в достижении определенных показателей. Они очень серьезно привязаны к практическим вопросам и снятию административных барьеров», — прокомментировал Смирнов. Он добавил, что Петербург уже сделал рывок в этом направлении и сократил сроки реализации многих процедур.

СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ БИЗНЕСА Член правления ПАО «Газпром» Елена Михайлова рассказала об участии компании в социальных проектах Петербурга. Так, уже десять лет насчитывает программа «Газпром — детям». За этот период инвестор построил и передал правительству Петербурга 23 объекта. Преимущественно это физкультурно-оздоровительные комплексы, в частности ледовые катки. «В эту программу также включены еще 23 объекта, которые должны быть построены к 2022 году», — рассказала Елена Михайлова. Также, по ее словам, «Газпром» совместно с городом участвует в программах благоустройства улиц Петербурга. «Мы участвовали в обновлении Московского, Лиговского проспектов, Большой Морской улицы, Мытнинской набережной. А также в создании освещения улиц и подсветки различных городских объектов — театров, храмов», — привела примеры госпожа Михайлова. Она отметила, что компания поддерживает различные спортивные команды, например клуб СКА, и не забывает о культурной сфере — оказывает поддержку Мариинскому театру, Главному штабу Эрмитажа, Театру балета Бориса Эйфмана и Санкт-Петербургскому государственному университету. «В дальнейшем мы не планируем сокращать свою социальную программу», — добавила Елена Михайлова. ■

КАЧЕСТВО МЕЖДУНАРОДНОГО УРОВНЯ

одной из тем, обсуждавшихся в рамках инвестиционного форума, были экспортно-инновационные возможности фармкластера ПЕТЕРБУРГА.

ЕЛЕНА БОЛЬШАКОВА

Российская фармацевтическая отрасль развивается в парадигме импортозамещения — законодательно государство поощряет локализацию до уровня производства субстанций. Однако для решения потратиться на оригинальные разработки российским производителям не хватает ни средств, ни четкой законодательной базы. Эксперты считают, что пока не стоит грезить о покорении мира российской пилулей — сосредоточиться надо на усилении законодательной практики в области интеллектуальных прав и гармонизации всех этапов жизненного цикла фармацевтической продукции с международными стандартами.

В течение последних нескольких лет государство создавало разнообразные инструменты поддержки и стимулирования наукоемких секторов экономики, в том числе фармацевтической промышленности. Это «Роснано», Фонд развития промышленности, Российский фонд прямых инвестиций, АО «РВК», перечисляет старший менеджер практики по работе с компаниями сферы здравоохранения и фармацевтики КПМГ в России и СНГ Алексей Швынденков. Продолжается тенденция по созданию ТОРов, ОЭЗ, технопарков и технополисов. Однако остается открытым вопрос, насколько доступны и привлекательны эти механизмы для компаний как базис для инновационных разработок. «Исходя из зарубежного опыта, фактором инновационного развития являются малые и средние субъекты бизнеса — количество нововведений, приходящихся на одного научного сотрудника, в них в существенно выше, чем в крупных организациях. В России же именно такие субъекты продолжают сталкиваться с проблемами поиска финансирования, прохождения необходимых формальных процедур для реализации того или иного механизма поддержки», — говорит господин Швынденков.

Неидеальны и условия в области законодательства. Хотя имеется обширная правовая база, которая нацелена на защиту прав интеллектуальной собственности (ИС), на практике существует много вопросов относительно гарантий прав правообладателей. «Во-первых, степень ответственности за их нарушение представляется достаточно мягкой. Учет и оценка прав ИС — один из сложных и дискуссионных методологических вопросов. Кроме того, процедуры регистрации прав на объекты ИС представляются весьма трудоемкими и требуют значительных временных затрат», — комментирует Алексей Швынденков. — Особенно чувствителен этот критерий для фармацевтических компаний с уникальными инновацион-

ными продуктами, чья патентная защита напрямую влияет на их будущие денежные потоки».

ТОЧКА УЯЗВИМОСТИ ИДЕИ «После принятия ч. 4 ГК РФ, достаточно подробно урегулировавшей сферу интеллектуальной собственности, а также учреждения Суда по интеллектуальным правам, призванного формировать и корректировать судебную практику применения новых норм, в России созданы правовые основы для развития научно-исследовательского потенциала и защиты инвестиций в здравоохранение», — считает руководитель практики защиты промышленной собственности патентно-адвокатского бюро «Гардиум» Алексей Федоряка. Среди факторов, которые говорят в пользу инвестирования в интеллектуальную собственность в российской юрисдикции, — хороший уровень гармонизации с иностранным и международным законодательством, наличие уже упомянутого Суда по интеллектуальным правам, а также прозрачность регулирования, перечисляет старший юрист Maxima Ligal Максим Али. Однако, по мнению главы отрасли фармацевтики и биотехнологий международной юридической фирмы CMS в России Всеволода Тюпы, российское законодательство об интеллектуальной собственности скорее отпугнет иностранного инвестора от вложения в российские фармацевтику и здравоохранение.

«В настоящее время активно муссируется идея двух законопроектов, которые могут понизить степень защиты ИС иностранных производителей лекарственных средств и медицинских изделий и стать аргументом „против“ дальнейшего развития ими российского рынка. Это узаконивание параллельного импорта и принудительное лицензирование», — утверждает эксперт. Если параллельный импорт будет узаконен, то лекарства и медицинские изделия можно будет ввозить на территорию Евразийского экономического союза без согласия правообладателя. Это, с одной стороны, повысит риск ввоза некачественного контрафакта, а с другой — скорее всего, способствует снижению рыночной цены на конкретные препараты. «Для потребителя такая ситуация имеет и минусы, и плюсы, но для иностранного производителя — только минусы: общее снижение рыночной цены на препарат означает снижение доходности от российского рынка, а повышение вероятности ввоза некачественного контрафакта влечет не только юридические, но и репутационные риски», — уверен господин Тюпа. → 16

15 → Механизм принудительного лицензирования был создан для помощи слаборазвитым и развивающимся странам, которые не могли покупать дженерики в других странах из-за патентных ограничений. «Россия поддержала изменение одного из договоров ВТО, которое позволяет государству разрешать российским компаниям производить запатентованные „чужие“ фармацевтические препараты на основании принудительной лицензии. Произведенная таким образом продукция затем должна быть вся направлена на экспорт в страну, заявившую о том, что нуждается в этом препарате и не имеет возможности его производить», — рассказывает советник петербургского офиса юридической фирмы «Борениус» Павел Савицкий. — Вместе с тем более трех десятков развитых стран заявили о том, что не будут применять его для закупок фармацевтических препаратов, чтобы не нарушать права международных фармацевтических компаний — правообладателей». При этом, замечает Всеволод Тюпа, иностранный производитель должен получить «соразмерную компенсацию» за использование своей технологии. Однако до сих пор не ясно, по какой методологии такая компенсация будет рассчитываться, и можно предположить, что компенсация, определяемая российской стороной в одностороннем порядке, будет ниже той, на которую рассчитывает иностранный правообладатель, выдавая лицензию на патент добровольно.

ОБРАЗЦОВАЯ БИБЛИОТЕКА Помимо этих острых вопросов, на повестке дня — отсутствие в России института стандартизации активных ингредиентов и примесей. «Это является проблемой, которая, с одной стороны, тормозит регистрацию новых субстанций, а с другой — является довольно дорогостоящей процедурой — около €50 тыс. за портфель из десяти субстанций», — рассказал президент компании «Активный компонент» Александр Семенов. — Создание собственного института позволит в более короткие сроки аттестовать и впоследствии поставлять российским производителям готовые стандартные образцы, кроме того, все затраты производителей на аттестацию стандартных образцов останутся внутри страны». По расчетам господина Семенова, при создании соответствующего института его доход может достигать €80–100 млн в год.

Применение стандартных образцов (СО) лекарственных средств и АФС декларируется законом в качестве обязательного этапа экспертизы качества препаратов и оценки их соответствия. Однако единая система государственных стандартных образцов, как и конкретный порядок государственного контроля и защиты прав интеллектуальной собственности в этой области, законодательством не регламентированы. Как замечает руководитель практики по работе с компаниями сферы здравоохранения и фармацевтики КПМГ в России и СНГ Виктория Самсонова, на практике множество СО патентуется разработчиками (как правило, в качестве вещества или композиции либо способа получения/применения), и, таким образом, их дальнейшее производство и применение контролируются держателем патента. Наряду с этим широко используются стандартные образцы из зарубежных фармакопей.



АКТИВНОЕ РАЗВИТИЕ ФАРМКЛАСТЕРА ПОКАЗЫВАЕТ ДОСТАТОЧНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ФАРМПРОМЫШЛЕННОСТИ ДЛЯ ТОГО, ЧТОБЫ ОТСТРОИТЬСЯ ОТ СЫРЬЕВОГО ЭКСПОРТА И СТАТЬ ДРАЙВЕРОМ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ В БЛИЖАЙШЕЕ ДЕСЯТИЛЕТИЕ

ПОТЕНЦИАЛ ЕСТЬ Локализация фармкомпаний и развитие российского фармкомплекса абсолютно необходимы. По словам генерального директора исследовательской компании MAR Consult Дмитрия Шиманова, на данный момент 70% всех лекарств в России импортные, и это притом, что в 2016 году объем производства российских лекарств вырос на 26%, до 286 млрд рублей. «Это говорит о том, что отрасль принимает импортозамещение и заданный курс можно продолжать», — уверен эксперт.

По мнению Александра Семенова, активное развитие фармкластера показывает достаточный потенциал фармпромышленности для того, чтобы отстроиться от сырьевого экспорта и стать драйвером российской экономики в ближайшее десятилетие: с 2010 года фармрынок Санкт-Петербурга вырос в пять раз, только в 2015 и 2016 годах рост объема выпуска лекарственных средств составил около 20%, приводит он данные Федеральной службы государственной статистики.

Но, как говорит Виктория Самсонова, российская фармотрасль продолжает развиваться изолированно в смысле фармрегуляторики и научной базы: «Отечественные стандарты фармакопеи, дизайн и методология клинических исследований, система тестирования качества, эффективности и безопасности лекарственных средств на сегодня „оторваны“ от функционирующих на международном уровне институтов и принципов: в частности, не обеспечивается соответствие GCP и GLP — надлежащим стандартам клинической и лабораторной практики соответственно. Как следствие, проводимые в РФ доклинические исследования препаратов во многих случаях оказываются недостаточными для вывода разработок на рынки развитых стран». Это подтверждается данными о структуре экспорта российских лекарственных средств: несмотря на существенный рост объемов экспорта в

2017 году (увеличение на 60%, по данным Федеральной таможенной службы), в первую десятку покупателей продолжают входить страны СНГ и ближнего зарубежья, а также страны с высокой потребностью в специализированных препаратах, например вакцинах.

«Как показывает мировой опыт и деятельность компаний Big Pharma, для успешной работы на международном уровне необходима высокая доля патентованной оригинальной продукции. Российское производство в основном концентрируется вокруг производства дженериков, которые, в свою очередь, составляют не более 1% мирового экспорта в этой сфере», — говорит Владислав Плотников, младший научный сотрудник Международного центра экономики, управления и политики в области здоровья НИУ ВШЭ в Санкт-Петербурге. — В последние три года можно наблюдать постепенный рост объема экспорта фармы в среднем на 15% в год, но если посмотреть на абсолютные цифры, то они будут не столь впечатляющими — объем экспорта фармпродукции колеблется в диапазоне \$500–600 млн в год. Эти показатели не доходят до 0,1% в общем объеме отечественного экспорта, и говорить о роли фармацевтической индустрии в диверсификации российского экспорта преждевременно». Основные импортеры этого вида товаров из России — страны бывшего СССР, а также специфические государства, партнерства с которыми сохранились в силу исторических причин (Китай, Сирия, Ирак, Ангола).

Ключом к успеху, считает господин Плотников, могут стать переход на стандарты GMP и полноценная многоаспектная поддержка исследований с государственной поддержкой с целью разработки инновационных препаратов. На данный момент наблюдается обратное — сокращение финансирования программы «Фарма-2020» со 170 до 135 млрд рублей, что и так представляло собой мизерные в

сравнении с расходами Big Pharma средствами, направляемыми на инновации.

Тем временем некоторые эксперты полагают, что ориентироваться на экспорт для современной отечественной фарминдустрии — не самоцель. «Первоочередной задачей — как на государственном уровне, так и на уровне бизнеса — является создание и развитие экономически эффективных предприятий полного цикла. В случае успешно выполненной задачи на этапе запуска производства оценивается экспортный потенциал, с поправкой на современные рыночные реалии. Как правило, производства полного цикла прежде, чем выходить на внешний рынок — экспортировать, проходят достаточно длительный путь выхода на окупаемость и экономически эффективные показатели рентабельности внутри страны. Здесь действует многофакторная производственная модель», — рассказывает Юлия Петрищева. — При этом „глубина“ производственного цикла до уровня производства непосредственно активных компонентов (субстанции) доступна далеко не всем. Дело в том, что экономическая эффективность производства субстанций, в особенности на крупнотоннажных специализированных предприятиях, обеспечивается при загрузке производственных мощностей не менее чем на 70–80%. В случае же когда уровень использования мощностей оказывается ниже, производство субстанций на этих предприятиях становится экономически нерентабельным. Следовательно, существенное сокращение объемов производства субстанций приводит к тому, что уровень использования производственных мощностей достигает предельного критического значения, ниже которого их эксплуатация становится экономически необоснованной. Это обстоятельство в недавнем прошлом привело к развитию фактора зависимости отечественной фармацевтической промышленности от поставок субстанций из-за рубежа». ■

ВСЕ ДОРОГИ ВЕДУТ В ПЕТЕРБУРГ

СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА ИГРАЕТ ОДНУ ИЗ ГЛАВНЫХ РОЛЕЙ В ТРАНСПОРТНО-ЛОГИСТИЧЕСКОЙ СИСТЕМЕ НЕ ТОЛЬКО СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО РЕГИОНА, НО И ВСЕЙ РОССИИ. БЛАГОДАРЯ ГЕОГРАФИЧЕСКОМУ ПОЛОЖЕНИЮ ЧЕРЕЗ ГОРОД ПРОХОДЯТ ОСНОВНЫЕ ПУТИ, СВЯЗЫВАЮЩИЕ НАШУ СТРАНУ С ЗАПАДНЫМИ РЫНКАМИ. ИМЕННО ПОЭТОМУ В СМОЛЬНОМ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО ОСНОВНАЯ ЗАДАЧА ПРИ СОЗДАНИИ НОВОГО ГЕНПЛАНА СВЯЗАНА С ФОРМИРОВАНИЕМ ТРАНСПОРТНОЙ МОДЕЛИ ГОРОДА, КОТОРАЯ И В БУДУЩЕМ ДОЛЖНА РЕШАТЬ ПРОБЛЕМУ КОМФОРТНОГО ПЕРЕМЕЩЕНИЯ ГРУЗОВ И ПАССАЖИРОВ.

СВЯТОСЛАВ ФЕДОРОВ

Главное конкурентное преимущество Петербурга — это уникальное географическое положение: близость к странам Европейского союза и выход к Балтийскому морю, отмечает директор по взаимодействию с отраслевыми организациями ГК «Деловые линии» Александр Лашкевич. В городе активно развит не только наземный и воздушный, но и водный вид транспорта. Петербург обеспечивает часть транзитных грузовых перевозок из Европы в Азию. Через город проходит несколько транзитных коридоров: «Север-Юг» (связь между странами Балтии и Индией через Иран), панъевропейский коридор № 9 (граница с Финляндией — Санкт-Петербург — Москва — граница с Украиной) и его ответвления: Санкт-Петербург — граница с Белоруссией (на Витебск) и граница с Литвой — Калининград. Транспортно-логистический комплекс Петербурга обеспечивает как экспорт российского сырья, продукции предприятий, так и стабильные поставки в страну импортных товаров, материалов и оборудования.

«Порты Петербурга являются экспортными воротами, через которые в Россию поступает огромное количество товаров. А сам город является важнейшим транспортным узлом для всего Северо-Западного региона России», — говорит руководитель транспортной службы логистической фирмы «Первая экспедиционная компания» (ПЭК) Игорь Алексашов. По его словам, между Москвой и Петербургом проходит огромный грузопоток, поскольку покупательная способность населения этих регионов очень высокая.

Руководитель отдела интермодальных перевозок компании Itella в России Алексей Подчуфаров констатировал, что Большой порт Санкт-Петербург в настоящее время является крупнейшим российским морским портом с достаточно развитой инфраструктурой и с терминалами, способными переваливать большие объемы грузов. По его словам, с точки зрения транзитных перевозок Петербург интересен для доставки грузов через порт с последующей их перевозкой по железной дороге в Белоруссию, Казахстан, Узбекистан, Туркмению, Киргизию и Таджикистан.

Старший юрист адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры» Алексей Карчевов выделяет неоспоримые преимущества применительно к морским перевозкам, касающиеся как портовой инфраструктуры Балтийского моря, так и выхода к Северному морскому пути. Использование этой судовой линии значительно сокращает время транспортировки грузов из Китая в Россию (до 8–10 дней), снижая затраты клиентов и



АЛЕКСАНДР ЧИЖЕНКО

В ПЕТЕРБУРГЕ СУЩЕСТВУЕТ ДИСБАЛАНС МЕЖДУ ТЕМПАМИ РАЗВИТИЯ ПОРТОВ, КРУПНЫХ ТРАНСПОРТНЫХ УЗЛОВ (ХАБОВ) И СМЕЖНОЙ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ

перевозчиков. Так, в начале сентября глубоководный терминал Бронка в Большом порту Санкт-Петербург впервые принял сухогруз китайской компании Cosco, мирового лидера в секторе навалочных и генеральных грузов. Судно «Лянь Хуа Сунн» (Lian Hua Song), обогнув Северную Европу, через Балтийское море впервые в рамках российско-китайского сотрудничества прошло транзитом по Северному морскому пути. До конца 2017 года суда Cosco совершат еще пять судозаходов в порт Бронка, используя для транзита Северный морской путь.

ФОРМИРОВАНИЕ ЛОГИСТИЧЕСКИХ ЦЕНТРОВ

Тем не менее эксперты отмечают, что существует дисбаланс между темпами развития портов, крупных транспортных узлов (хабов) и смежной транспортной инфраструктурой. Чтобы решить накопившиеся проблемы, по словам Алексея Подчуфарова, прежде всего стоит делать упор на строительство новых дорог и железнодорожных подъездных путей на портовых терминалах, удаленных от мегаполиса, таких как Бронка и Усть-Луга. Также нужно упрощать процедуру погрузки и формирования ускоренных контейнерных поездов из портов Петербурга на самые востребованные направления (например, в Москву и Екатеринбург).

Формирование транспортно-логистических и складских центров само по себе не повысит привлекательность региона, счи-

тает Александр Лашкевич. По его мнению, нужен спрос на данные услуги, а сейчас в СЗФО не наблюдается дефицита логистических центров.

Как сообщил в рамках ежегодного международного Инвестиционного форума Петербурга вице-губернатор Игорь Албин, в ближайшее время усилия и органов власти, и бизнес-сообщества будут направлены на формирование нового Генерального плана Санкт-Петербурга. «Схема пространственного планирования для долгосрочного развития города чрезвычайно важна. „Умный“ город начинается с „умного“ транспорта и развития улично-дорожной сети. Мы формируем транспортную модель развития города для того, чтобы решить ключевую проблему — проблему комфортного перемещения грузов и пассажиров», — прокомментировал вице-губернатор.

По мнению Алексея Карчевова, основным направлением для работы является выработка эффективных решений применительно к перераспределению грузопотоков. Данные решения уже реализуются на практике в рамках обработки специфичных грузов портами Ленобласти (Усть-Луга, Приморск, Высоцк). «Соответственно, первоочередной задачей является интенсификация развития инфраструктуры данных портов, а также примыкающих к ним транспортных узлов. Если речь идет непосредственно о Большом порте Санкт-Петербург, то, как видится, по причине имеющихся территориальных ограничений основные усилия должны быть направлены на качественное развитие и эффективное использование имеющейся инфраструктуры, в том числе аванпортов (внешних частей порта), в рамках модернизации и оптимизации технологических процессов», — прокомментировал господин Карчевов.

ИНТЕГРАЦИЯ В ТАМОЖНЕ Чтобы перевозка грузов была более эффективной, нужно ускорить и упростить российские таможенные процедуры, в частности, на границе Северо-Запада с другими странами. Важно интегрироваться в европейские таможенные технологии, отмечают эксперты.

При этом Алексей Карчевов предпочитает говорить скорее о возможном эффективном сопряжении таможенных технологий Европы и России. «Это вполне осуществимо путем гармонизации применяемых процедур, продолжения адаптации в рамках Евразийского экономического союза (ЕАЭС) прогрессивной международной и европейской практики таможенного администрирования, перехода на электронный документооборот, а также

развития сотрудничества между ЕАЭС и ЕС по таможенным вопросам», — отметил эксперт.

Алексей Подчуфаров констатирует, что на северо-западных сухопутных погранпереходах России уже давно введен инструмент предварительного электронного декларирования товаров. «Это уже значительно упростило процедуру оформления транзита. Дальнейшее упрощение и ускорение процесса пограничного контроля может быть связано, вероятно, только с изменением внутренних правил и инструкций работы российской таможенной службы. Например, когда замечания пограничной таможни к сопроводительным документам будут иметь только рекомендательный характер и могут быть исправлены грузовладельцем на таможенном посту в месте финального таможенного оформления груза. Данные о замечаниях пограничной таможни также могут передаваться в электронном виде на таможенный пост оформления груза. Это может снизить коррупционные риски при пересечении границы», — привел пример новшества господин Подчуфаров.

Он уверен, что повысить промышленный и инвестиционный потенциал Северо-Западного региона возможно, развивая складские логистические центры со статусом уполномоченного экономического оператора (УЭО). «На таких логистических центрах должен будет действовать упрощенный порядок завершения процедуры таможенного транзита и таможенного оформления грузов. Развитие подобных хабов со статусом УЭО может полностью снять вопросы по контролю таможенной стоимости, ускорит время выпуска товаров в свободное обращение. Использование таких логистических центров со статусом УЭО может вызвать особый интерес у представителей среднего и малого бизнеса, поскольку даст возможность импортерам продать свой товар в течение 40 дней и уже из полученных денежных средств оплатить таможенные платежи», — перечислил преимущества эксперт.

По мнению Александра Лашкевича, ускорить и упростить таможенные процедуры можно, продолжив развитие принципа «единого окна». Благодаря этому сокращаются административные барьеры и сроки принятия решений по выпуску груза на территорию и его осмотру. Ситуацию могут улучшить автоматизация и оптимизация процессов и переход на электронный документооборот. Также остро стоит вопрос увеличения количества таможенных постов и наделения большего количества постов полномочиями по оформлению различной специализации грузов. ■

ОСОБЕННОСТИ ОБЛИКА

РАЗВИТИЕ ПЕТЕРБУРГА С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА НОВЫХ И РЕКОНСТРУКЦИИ ИСТОРИЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ ПОД ТЕ ИЛИ ИНЫЕ НУЖДЫ ПРОДОЛЖАЕТ ВЫЗЫВАТЬ СПОРЫ НЕ ТОЛЬКО МЕЖДУ ГРАДОЗАЩИТНИКАМИ, ВЛАСТЯМИ И БИЗНЕСОМ, НО ЗАЧАСТУЮ И МЕЖДУ ПОТЕНЦИАЛЬНЫМИ ИНВЕСТОРАМИ И ГОРОДОМ. ДЛЯ ГАРМОНИЧНОГО АРХИТЕКТУРНОГО И ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ПЕТЕРБУРГА КОМПАНИЯМ НУЖНЫ ПОНЯТНЫЕ ПРАВИЛА ИГРЫ, УЧИТЫВАЮЩИЕ ОСОБЕННОСТИ ОБЛИКА СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЫ, СЧИТАЮТ ЭКСПЕРТЫ.

НИКОЛАЙ НИКОЛАЕВ

Одним из последствий урбанизации для бизнеса является тот факт, что компании в рамках своей международной экспансии все чаще ориентируются на конкретные города, а не страны, говорит адвокат и руководитель практики «Разрешение споров» петербургского офиса юридической фирмы Borenius Анна Заброцкая. В частности, такая тенденция находит свое отражение в мире моды: если взглянуть на крупнейшие города-рекордсмены по продажам модных товаров через призму различных продуктовых категорий, можно увидеть, что к 2025 году Гонконг будет лидировать по продажам ювелирных изделий и сумок, в то время как в остальных продуктовых сегментах этот город не войдет даже в десятку.

Некоторые эксперты полагают, отмечает она, что люксовым компаниям в будущем придется уделять больше внимания локальным особенностям, так как в больших городах со временем очень четко определяются торговые кварталы или улицы, например, Большая Конюшенная улица в Петербурге или так называемый Старо-Невский проспект.

«Многие известные бренды в рамках своей маркетинговой стратегии хотя размещать свои бутики только в таких престижных зонах. Однако в Петербурге не все так просто. Во-первых, в городах с исторической застройкой существуют обязательства по сохранению памятников архитектуры. Это означает, что не каждое помещение в центре можно переделать под нужды и стиль конкретного бренда», — говорит госпожа Заброцкая. В качестве примера она приводит бутик одного известного бренда в Амстердаме, который полностью построил первый этаж здания из стеклянных кирпичей: ни при каких условиях невозможно было бы согласовать подобный проект в центре Петербурга.

Кроме того, при таком плотном размещении магазинов в определенном районе порой бывает тяжело соблюсти политику брендов в части престижного соседства,

поэтому в створе улицы с люксовыми бутиками, ДПТ и магазинами дорогих швейцарских часов располагается один из крупнейших масс-маркет-ритейлеров.

Действующий Градостроительный кодекс Петербурга дает достаточно возможностей гибко и оперативно реагировать на возникающие проблемы в рамках взаимодействия инвесторов и власти, говорит партнер ЕУ и руководитель группы по оказанию услуг компаниям секторов недвижимости, транспорта, инфраструктуры и государственным компаниям в СНГ Ольга Архангельская.

В частности, есть широкие возможности периодической корректировки Генплана, схем зонирования территорий, Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) и транспортной схемы. «Здесь особых проблем мы не наблюдаем. Есть дефицит идей в части выбора масштабных стратегических решений, а также дефицит бюджетных средств для их реализации», — отмечает эксперт.

Так, например, десять лет назад в Петербурге преобладала концепция ликвидации промышленного пояса и вывода всех производств за его пределы, однако в последние пять лет администрация города стала очень осторожной и скорее консервативной в этом вопросе, предпочитая говорить о необходимости сохранения и развития рабочих мест и модернизации производства.

Глава городского комитета по инвестициям Ирина Бабюк отмечает, что Санкт-Петербург является ключевым экономическим, культурным, индустриальным и транспортным центром страны, а также одним из наиболее активно развивающихся российских регионов. Результатом инвестиционного развития, по ее словам, стало повышение качества городской среды благодаря созданным объектам в сферах транспорта, социальной инфраструктуры, культуры, спорта и здравоохранения, которые были возведены за счет внебюджетных источников финансирования.



В МИРОВОЙ ПРАКТИКЕ РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ ВСЕ ЧАЩЕ ОБСУЖДАЕТСЯ ИДЕЯ ОТКАЗА ОТ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ Для дальнейшего развития городской среды необходимо использовать позитивный опыт зарубежных стран, говорит Анна Заброцкая. Например, такие города, как Масдар-Сити в ОАЭ, Tianjin Eco City в Китае и Kashiva-ho-ha Smart City в Японии, считаются «умными» городами с тотальной оптимизацией, когда все типы инфраструктуры систематизированы и интегрированы посредством информационных технологий и связаны «умными» технологиями между собой. Это позволяет эффективно управлять ресурсами и оптимизировать все процессы развития в целом, избегать блочно-модульного развития и делает политику развития города более интегрированной.

В Петербурге тоже существует кластер информационных технологий, и развитие по кластерному принципу может позитивно повлиять на привлекательность города для IT-разработчиков, но при условии, что государственная поддержка станет экспертной и почти безвозмездной, отмечает руководитель практики «Интеллектуальная собственность и информационные технологии» Borenius Павел Савицкий. В связи с нынешней непростой внешней политикой российские стартапы для успешного запуска могут себе позволить получить государственное финансирование в России только если такое финансирование не влечет обязательств, кроме ограниченных выплат роялти из дохода, иначе эти стартапы потом «сдуются», не получив финансирования уже на втором-третьем раунде за рубежом, поскольку инвесторы боятся страновых рисков. «Чтобы собирать заинтересованных и грамотных экспертов и мотивировать их участвовать в такой работе, в Петербурге есть потрясающие кадровые и материальные ресурсы — технологические факультеты наших основных вузов. Чтобы построить эффективную модель, тоже далеко ходить не нужно: многое уже отлично сделано в «Сколково» и будет реплицироваться

в Пушкине, если пойдет недавно анонсированный проект», — говорит он.

В данном случае примечателен опыт двух стартап-наций — Финляндии и Израиля, напоминает господин Савицкий. В Финляндии есть государственные фонды, инвестирующие в технологические стартапы, при этом они не забирают их под контроль и в основном не приобретают на них никаких прав. Финский фонд Tekes — это огромная государственная экспертная организация, которая постоянно отслеживает стартапы, малый бизнес, большие компании и проекты университетов, финансируя их развитие, запуск новых продуктов и выход на зарубежные рынки.

В Израиле же есть государственное Инновационное ведомство (Israel Innovation Authority) в рамках Министерства экономики, которое специально инвестирует в перспективные, но наиболее рискованные проекты, которые сами не смогут найти частных денег, а в успешных случаях потом получает роялти в размере не более 5% от их дохода. «При такой с виду убыточной стратегии израильское государственное инновационное ведомство приносит государству прибыль. Мы тоже можем, но нужны прозрачность, публичность, экспертный и финансовый контроль», — подчеркивает господин Савицкий.

В мировой практике развития городской среды есть еще одна особенность, говорит госпожа Заброцкая: все чаще обсуждается идея отказа от функционального зонирования городов. Принцип жесткого функционального зонирования, когда в районе сконцентрированы здания с одной функцией (жилье, офисы или промышленность), был введен в мировую практику в 1920-е годы, чтобы отодвинуть жилые районы от «грязных» заводов, но сейчас для многих городов это уже неактуально. «Многофункциональная застройка создает новую городскую среду — более разнообразную, интенсивную по коммуникациям. Для создания креативного пространства в передовых европейских

городах также часто используется такой градостроительный прием, как создание локальных подцентров. Вокруг публичных пространств образуется так называемое третье место — third place (первое место — это жилье, второе — работа), которое является одновременно и территорией общения, и зоной отдыха, и местом работы», — отмечает она.

Формирование кластеров может позитивно отразиться на развитии городской среды, соглашается с Павлом Савицким президент компании «Активный компонент» Александр Семенов. Он указывает на то, что промышленные зоны Петербурга в настоящее время развиваются стихийно, не поддаваясь никакой логике. Например, происходит активное развитие фармпромышленности, но предприятия разбросаны по разным концам города.

«Для более эффективной работы фармпредприятий будет логично создавать отраслевые кластеры, которые могут стать движущей силой развития рынка как на региональном, так и на федеральном уровне. Кластерная система может вводиться уже на базе существующих конгломераций», — говорит он.

ЧЕТКИЕ ПРАВИЛА ИГРЫ Компромисс между задачей сохранения историко-архитектурного наследия и необходимостью привлечения частных инвестиций в проекты реновации и развития возможен, но для достижения такого компромисса важно всем участвующим сторонам четко определить и выполнять правила игры, считает Ольга Архангельская. Например, при выдаче разрешения на приспособление памятника к новому использованию должны быть детально и однозначно описаны предметы охраны, условия их содержания и использования. И охранным ведомствам, и девелоперу требуется однозначная трактовка того, что можно делать с объектом, а что нет. «Есть старая поговорка девелоперов: „Мы можем приспособиться к любым правилам и ограничениям — нам только нужны гарантии, что их не нарушат“. И применительно к данной ситуации эта поговорка особенно актуальна», — говорит госпожа Архангельская.

С ней солидарна и Анна Заброцкая: драйвером в привлечении инвестиций в регион является понятная стратегия развития региона, стабильность и прозрачность, инвестору должно быть понятно, как вести бизнес именно здесь. Различные исследования показывают, что едва ли не решающий критерий — это доверие власти со стороны бизнес-сообщества. В этом направлении, подчеркивает она, надо работать, так как здесь очень часто преобладает элемент неожиданности и непредсказуемости. Эксперт Borenius напоминает, что в Петербурге было множество историй, связанных с изменениями Генерального плана и ПЗЗ, когда инвесторы приобретали участки с определенным разрешенным использованием для развития, а через год ПЗЗ уже менялись настолько, что кроме как высаживать деревья на участке больше ничего делать нельзя.

«В подобной ситуации о стабильности и инвестиционной привлекательности говорить не приходится, поэтому для инвесторов четкое понимание того, куда регион хочет прийти, гораздо важнее, а формирование агломерации — это уже следствие определения стратегии развития региона», — заключает Анна Заброцкая. ■

ВЕКТОР НА ГЛОБАЛЬНУЮ КОНКУРЕНЦИЮ СОХРАНЯЕТСЯ

ОСНОВНОЙ ЦЕЛЬЮ СТРАТЕГИИ СОЦИАЛЬНОГО И ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ПЕТЕРБУРГА ДО 2030 ГОДА ГОРОДСКИЕ ВЛАСТИ ЗАФИКСИРОВАЛИ ФОРМИРОВАНИЕ ГЛОБАЛЬНОЙ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ ГОРОДА. В СВЯЗИ С НЕПРОСТОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИЕЙ ОТДЕЛЬНЫЕ ЕЕ ИНДИКАТОРЫ БЫЛИ ПЕРЕСМОТРЕНЫ, ОДНАКО ОБЩАЯ НАПРАВЛЕННОСТЬ СОХРАНИЛАСЬ. ПРЕДСТАВИТЕЛИ ВЛАСТИ И БИЗНЕСА ВИДЯТ ПРИОРИТЕТ В РАЗВИТИИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И ЦИФРОВОЙ ЭКОНОМИКИ. ТИМОФЕЙ БЫЧИН

Петербург уже сейчас является ведущим центром энергомашиностроения России, говорит председатель городского комитета по промышленной политике и инновациям Максим Мейксин. В городе расположены основные производства «Силовых машин», работают предприятия «РЭП Холдинга», «Ижорских заводов» и Кировского завода. Судостроительный кластер Петербурга также достаточно хорошо известен и в России, и за рубежом: в городе находится более 40 организаций судостроительной отрасли, а продукция индустрии судостроения составляет более 20% всей машиностроительной и более 50% оборонной продукции, выпущенной в Петербурге. За 2016 год в Петербурге было спущено на воду десять кораблей различных классов, за первое полугодие 2017 года — пять, напоминает председатель комитета.

Еще одним из наиболее динамично развивающихся и перспективных направлений в городе является фармацевтический кластер: в его структуру на территории Петербурга входит более 140 компаний. Они выпускают около 250 наименований лекарственных средств, защищенных почти 400 патентами, а с учетом имеющего потенциала научно-технической базы и уровня подготовки кадров ожидаемый рост номенклатуры выпускаемых товаров может составить более десяти новых наименований лекарственных средств в год, говорит господин Мейксин.

Сейчас у российских производителей активных фармацевтических субстанций существует реальная возможность заявить о себе на мировом рынке, соглашается с ним президент компании «Активный компонент» Андрей Семенов. В первую очередь — за счет ситуации, которая складывается на рынке лидеров по производству и поставкам ингредиентов — Индии и Китая.

Индия внедряет госпрограмму импортозамещения, согласно которой вводит таможенные пошлины на экспорт всех локальных субстанций, а в Китае происходит массовое закрытие предприятий из-за введения штрафов в связи с тяжелой экологической ситуацией. «В связи с этим цены на китайские и индийские субстанции для внешних рынков взлетят в цене в самом скором времени. Уже сейчас наши партнеры сталкиваются с ситуацией, когда разница в цене между некоторыми субстанциями российского и иностранного производства может достигать пяти раз», — говорит он.

Чтобы занять долю рынка экспортеров из Индии и Китая, российским производителям нужно нарастить объем экспорта продукции,

для укрепления позиции на международном рынке нужна сильная производственная база, которая достигается за счет инвестиций в модернизацию уже существующих предприятий и создания новых. «Это сложно без государственной поддержки. Отрасли нужна комплексная инвестиционная программа развития, которая должна включать предложения по введению экспортных и налоговых преференций, понятных программ субсидирования и льготного кредитования для укрепления позиции российских производителей на иностранных рынках. Также программа должна учитывать систему выстраивания вертикальных интегрированных цепочек, то есть стимулировать не просто производство активных фармсубстанций, но и химических интермедиатов, на основе которых эти субстанции создаются. Тем более что в России это сделать проще, поскольку имеется крепкая производственная и научная база», — говорит господин Семенов. Подробнее про перспективы фармацевтического кластера читайте на стр. 15.

ЦИФРОВАЯ ПЕРСПЕКТИВА В первую очередь Петербургу нужно опираться на отрасли, в которых он уже зарекомендовал себя на мировых рынках: IT, программирование, цифровые технологии, так как в этих отраслях за городом давно закрепились репутация кузницы кадров, считает генеральный директор ООО «Город-спутник „Южный“» (структура компании «Старт Девелопмент») Сергей Хромов.

Инструментом ускорения развития различных направлений городской промышленности, в том числе и в высокотехнологичной сфере, является прямая финансовая поддержка инновационных компаний и проектов, а также помощь в привлечении финансовых ресурсов, отмечает господин Мейксин. В Северной столице этот инструмент работает эффективно: по итогам 2016 года петербургские предприятия в рамках различных программ поддержки, а также в виде льготных займов получили более 40 млрд рублей.

Другой инструмент создания условий для технологического рывка — это выращивание компаний — национальных лидеров. Министерство экономического развития РФ сформировало список из тридцати российских частных компаний, девять из которых работают в Петербурге и им оказывается адресная поддержка.

За рубежом известна продукция таких петербургских предприятий, как «Рубин», «Диаконт», «Радар ММС», «Алмаз-Антей»,



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ СФОРМИРОВАЛО СПИСОК ИЗ ТРИДЦАТИ РОССИЙСКИХ ЧАСТНЫХ КОМПАНИЙ, ДЕВЯТЬ ИЗ КОТОРЫХ РАБОТАЮТ В ПЕТЕРБУРГЕ И ИМ ОКАЗЫВАЕТСЯ АДРЕСНАЯ ПОДДЕРЖКА

которая, по словам господина Мейксина, соответствует мировому уровню и успешно участвует в глобальной конкуренции. «Один из самых актуальных примеров: „Диаконт“ совместно с Политехническим университетом имени Петра Великого разработал уникальный продукт — полностью роботизированную производственную линию по выпуску автокомпонентов, которая располагается в Италии, а управляется из Петербурга», — поясняет он.

Кроме того, в Петербурге сформирована инфраструктура поддержки инновационных проектов на всех этапах развития инновационного продукта — от посевной стадии до продажи бизнеса. «Для усиления конкурентоспособности предприятий Петербурга и ускоренного внедрения инноваций на производствах в нашем городе реализуется кластерная политика, реализуется проект создания особой экономической зоны технико-внедренческого типа, ведется инженерная подготовка промышленных зон для размещения производств, разработана нормативно-правовая база для заключения специальных инвестиционных контрактов и работает Фонд развития промышленности», — напоминает он.

Для развития перспективных отраслей, считает Сергей Хромов, необходимы вложения как со стороны государства, так и со стороны бизнеса: государству необходимо понимание того, что развитие приоритетных отраслей позволит осуществить принятую стратегию развития страны, а бизнесу должна быть очевидна экономическая выгода и гарантии поддержки той или иной отрасли или проекта со стороны государства. ■

МЕСТО ДЛЯ ТВОРЧЕСТВА

В РАМКАХ ПОСЛЕДНЕГО НА ДАННЫЙ МОМЕНТ ЗАСЕДАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО СОВЕТА ПРИ ГУБЕРНАТОРЕ ПЕТЕРБУРГА БЫЛИ РАССМОТРЕНЫ ЧЕТЫРЕ ПРОЕКТА В СФЕРЕ КРЕАТИВНОЙ ИНДУСТРИИ, ПРИ ЭТОМ НА ОДИН ОБЪЕКТ — КОНЮШЕННОЕ ВЕДОМСТВО — ПРЕТЕНДОВАЛИ СРАЗУ ДВА ИНВЕСТОРА. ПО МНЕНИЮ ГОРОДСКИХ ВЛАСТЕЙ, В ПЕТЕРБУРГЕ ВСЕ ЕЩЕ НЕДОСТАТОЧНО МЕСТ, КОТОРЫЕ ПОМОГУТ СФОРМИРОВАТЬ ОБШИРНУЮ ТВОРЧЕСКУЮ СРЕДУ. АЛЕКСЕЙ ГРОМОВ

В настоящее время в городе работает несколько креативных площадок. Среди них — первая очередь центра дизайна ArtPlay на территории бывшего Центрального конструкторского бюро машиностроения, где создан выставочный комплекс из семи залов, в которых проходят международные мероприятия в сфере художественно-промышленного дизайна и стартапов. Планируется, что в 2019 году ArtPlay станет крупнейшим креативным кластером в городе и точкой притяжения, где будут размещены арт- и общественно-деловые пространства.

На острове Новая Голландия в текущем году открылись два отреставрированных здания — детская школа креативных индустрий «Маяк» и здание бывшей тюрьмы «Бутылка», каждый этаж которой получил свое предназначение и функцию: гастрономические заведения, шоу-румы молодых дизайнеров и школа балета. Следующий корпус — со стороны площади Труда — планируется открыть в 2019 году.

В Петербурге также работают пространства «Охта Lab», More Place, интеллектуальный кластер «Игры разума», «Артмуза» и культурное пространство «Бенуа 1890».

«Охта Lab» — культурно-образовательное пространство, расположенное в торговом центре. В составе пространства коворкинг, выставочные площадки, дискуссионные и научные площадки. Пространство «Бенуа 1890» создано ГК «Бестъ» на базе трех зданий: дачи Бенуа, фермы Бенуа и административного здания. На территории пространства проходят выставки, фестивали, квесты и другие мероприятия. Эколофт More Place — творческое пространство, которое объединяет на своей территории около 100 проектов: мастерские, дизайн-студии, театр, киностудии, экопроекты, образовательные и спортивные студии.

Кластер «Игры разума» включает в себя дискуссионные площадки, пространство для художественных выставок, театральные постановки, модных показов, образовательных курсов, лекций и семинаров. Пространство «Артмуза» было создано в 2013 году на базе бывшего завода музыкальных инструментов «Муздеталь», в его состав входят два здания, в которых

расположены десять галерей и другие площадки: театр, мастерские художников, танцевальные, музыкальные, художественные и дизайнерские студии и школы.

Согласно рейтингу креативного капитала лондонской компании Calvert Forum, отмечает глава комитета по инвестициям Ирина Бабюк, Петербург значительно уступает креативным столицам мира — Берлину, Лондону, Нью-Йорку и Москве — по критерию «бизнес», при этом обгоняет Москву по критерию «люди», поэтому в городе все еще необходимо создавать креативную инфраструктуру, где может расположиться творческий кластер.

На сегодняшний момент сфера креативной индустрии набирает обороты развития, соответственно, увеличивается и количество специалистов в этом направлении, считают в комитете. «Сейчас есть спрос на коммерческую недвижимость. Креативные пространства, по сути, — это та альтернатива офисным помещениям, где сосредоточены представители творческих профессий. По последней оценке экспертов международной консалтинговой компании Knight Frank, в Петербурге действует более 60 креативных пространств общей площадью более 300 тыс. кв. м, в деятельности которых участвует около 500 резидентов», — говорит представитель комитета по инвестициям.

Эти показатели довольно сильно — более чем в десять раз — уступают рынку качественной офисной, торговой и складской недвижимости, однако за последние полтора-два года зафиксирован значительный рост общего количества площадей креативных пространств — более чем в два раза. «Тем не менее, учитывая темп развития аналогичных проектов в Москве, можно утверждать, что тенденция по увеличению объема потенциально пригодных для редевелопмента промышленных площадей «серого» пояса в ближайшие годы сохранится», — считают в комитете.

В качестве мер поддержки креативной индустрии комитет по инвестициям разработал изменения в городское законодательство, предусматривающие снижение арендной ставки на объекты недвижимости для представителей творческого кластера, говорит госпожа Бабюк.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

НА СЕГОДНЯШНИЙ МОМЕНТ СФЕРА КРЕАТИВНОЙ ИНДУСТРИИ НАБИРАЕТ ОБОРОТЫ РАЗВИТИЯ, СООТВЕТСТВЕННО, УВЕЛИЧИВАЕТСЯ И КОЛИЧЕСТВО СПЕЦИАЛИСТОВ В ЭТОМ НАПРАВЛЕНИИ

КРЕАТИВНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ Под креативные пространства планируется приспособить Конюшенное ведомство в центре города. На реализацию проекта претендуют два инвестора — «Тандем Истейт» и «Старт Девелопмент». Концепция первого предполагает создание уникального общественного культурного пространства и возрождение его в новом функциональном назначении городского творческого пространства. Компания готова реализовать проект до 2022 года, вложив 1,9 млрд рублей.

«Старт Девелопмент» намерен создать на базе Конюшенного ведомства территорию нового типа культурного городского пространства, которая послужит катализатором новых видов активности и городских сервисов, увязав памятник с Эрмитажем и Русским музеем. Планируемый объем инвестиций в проект — 6,4 млрд рублей.

Объекты культурной и научной инфраструктуры планируется создать в рамках реконструкции Газового завода Общества столичного освещения на набережной Обводного канала. Компания «АРТ-Технологии» планирует создание в здании газгольдера крупнейшего планетария с выставочной галереей, смотровой площадкой и зоной технологической виртуальной реальности, в здании инспекции и мастеров — научной лаборатории с цехом прототипирования, научным коворкингом, лекторием под открытым небом, а также площадкой для разработок в области виртуальной реальности и нейротехнологий. Кроме того, в рамках проекта предполагается создание выставочного пространства и проекционного музея. Срок реализации проекта — 2019 год.

Группа компаний «Севкабель» планирует создать на территории одноименного завода, предназначенной для социальной рекреации, новый центр развития городской среды — культурное пространство «Порт Севкабель». Предусмотрено создание интерактивного музея естествознания, масштабной лофт-площадки для событий, зоны фудкорта, коворкинга, киноконцертного клуба, детского игрового и образова-

тельного центра, IT-кластера, а также спортивного кластера совместно с ведущими мировыми спортивными брендами. В одном из производственных корпусов завода может быть размещен Музей Арктики. Реализация проекта рассчитана на семь лет.

СМЕНА ФОРМАТА И ФРАНЧАЙЗИНГ

Переформатировать работу планирует одно из первых креативных пространств в Петербурге — лофт-проект «Этажи», созданный в 2007 году на территории бывшего хлебозавода на Лиговском проспекте. За время существования площадь пространства увеличилась с 3 до 7 тыс. кв. м, и если изначально проект существовал благодаря инвестициям и спонсорской поддержке, то на новом этапе «Этажи» монетизируются за счет аренды и посещаемых событий. Основатели пространства приняли решение объединить стартапы и городские культурные события: к фестивалям и выставкам, магазинам и мастерским «Этажи» добавляют еще сорок реконструированных площадей, которые займут молодые предприниматели и новаторы.

Кроме того, «Этажи» запускают франшизу. Предполагается, что франчайзи смогут присоединиться к любому из направлений лофт-проекта: открыть только хостел или же запустить полноценный город стартапов в своем регионе. Также под брендом «Этажи» франчайзи смогут начать любой бизнес, например, взять для своей кофейни такое название. В настоящее время ведутся переговоры с франчайзи из российских регионов.

«Наша цель — вернуть слову „стартап“ изначальный смысл: теперь благодаря лофт-проекту „Этажи“ каждый сможет открыть свой творческий бизнес без связей и капиталов. Притом в буквальном смысле каждый: любой желающий может арендовать помещение. „Этажи“ сознательно не вводят политику отбора, считая, что система регулируется самими гостями лофта: успешные проекты находят свою аудиторию и остаются. Единственный критерий для нас — это творческий подход», — отмечает генеральный директор «Этажей» Светлана Польшкова. ■

ОТЕЛИ ВКЛЮЧАЮТ В ПРОГРАММУ

ВОДУШЕВЛЕННЫЕ ПРОШЛОГОДНИМИ РЕКОРДАМИ ПО ЗАГРУЗКЕ ОТЕЛЕЙ ДЕВЕЛОПЕРЫ ГОРОДА СТАЛИ АКТИВНО ОТКРЫВАТЬ НОВЫЕ ГОСТИНИЦЫ. ГОРОДСКИЕ ВЛАСТИ ПРИ ЭТОМ В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ ПЫТАЮТСЯ ПРИНИМАТЬ БОЛЕЕ АКТИВНОЕ УЧАСТИЕ В ФОРМИРОВАНИИ ИНФРАСТРУКТУРЫ ГОСТЕПРИИМСТВА. ДЕНИС КОЖИН

Прошлый год для отелей Петербурга был одним из самых удачных: загрузка росла, ослабевший рубль привлек в город новых зарубежных туристов. Девелоперы, воодушевившись этим обстоятельством, стали открывать новые объекты размещения.

Татьяна Веллер, руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL, рассказала, что качественный номерной фонд Санкт-Петербурга за первые три квартала 2017 года пополнился 389 номерами — «Hilton St. Petersburg Экспофорум» и Lotte начали принимать гостей. До конца года ввод нового бренди-рованного номерного фонда в городе не запланирован.

«На рынке качественных отелей Петербурга в третьем квартале усилилось падение загрузки на фоне дальнейшего наращивания цены размещения. По итогам января-сентября в среднем по рынку за-полняемость сократилась до уровня 2015 года и составила 58,8%, при этом средний тариф вырос почти на 15%, до рекордных 6 тыс. рублей, что привело к прибавке в 9% в RevPAR. Доходность на номер в среднем по рынку превысила 3,8 тыс. рублей, а в лидеры по динамике показателя вышел средний сегмент, где RevPAR вырос почти на 12,7% благодаря росту тарифа на 17%. «Отстающим» сегментом по динамике доходности является люксовый, который тем не менее нарастил показатель на 6,6% за счет увеличения тарифа почти на 17% при падении загрузки на 5,5 п. п. (до 57,7%)», — говорит госпожа Веллер.

Иван Починчиков, управляющий партнер компании IPG.Estate, подсчитал, что показатель ADR (средний тариф на номер) в среднем по рынку составил 7,5 тыс. рублей. Для гостиниц категории «пять звезд» средний тариф находится на уровне 12,3 тыс. рублей, для четырехзвездочных гостиниц — 7,3 тыс. рублей, в сегменте гостиниц категории «три звезды» — 3,9 тыс. рублей.

Мария Онучина, директор департамента управления объектами Bescar Asset Management Group, добавляет, что в третьем квартале стоимость проживания увеличилась на 10–15% по сравнению с отчетным периодом прошлого года. «В Петербурге не так много международных операторов, при этом мы наблюдаем тенденцию повышения уровня качества работы местных отельеров. Компании используют новые стратегии в управлении и продажах. Рынок Петербурга достаточно консервативен, но уже можно наблюдать постепенный переход к тенденции сокращения площадей для личного размещения и увеличения общих пространств», — говорит она.

«Основные игроки сегмента гостиничной недвижимости готовятся к чемпионату мира по футболу 2018 года, в связи с этим открываются новые отели, сети расширяют свое присутствие, кто-то реновирует свои объекты. Основной при-



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

КАЧЕСТВЕННЫЙ НОМЕРНОЙ ФОНД САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ЗА ПЕРВЫЕ ТРИ КВАРТАЛА 2017 ГОДА ПОПОЛНИЛСЯ 389 НОМЕРАМИ: «HILTON ST. PETERSBURG ЭКСПОФОРУМ» И LOTTE НАЧАЛИ ПРИНИМАТЬ ГОСТЕЙ

рост номерного фонда происходит за счет отелей категории «три-четыре звезды». Из последних примеров реновации — началась комплексная реновация отеля «Санкт-Петербург» на Пироговской набережной, 5/2. 240 номеров уже переоборудовано, начал работу панорамный ресторан LaVue, также владелец к чемпионату откроет спа-центр и отремонтирует еще 150 номеров», — рассказал господин Починчиков.

ВОЗГЛАВИТЬ ПРОЦЕСС Власти Петербурга стараются управлять процессом развития отелей. Весной этого года правительство Петербурга приняло распоряжение № 23-рп «О мерах развития гостиничной отрасли в Санкт-Петербурге» (от 23.04.2017).

Программа разработана совместно с комитетом по инвестициям и комитетом по развитию туризма на 2017–2021 годы. Она была создана для развития приоритетных сегментов гостиничной отрасли — трехзвездочных гостиниц, хостелов и гостиниц на базе плавучих сооружений.

«Результаты программы будут отражены в конкретных показателях — это количество гостиниц, прошедших обязательную классификацию, уровень их загрузки, туристический поток, число инвестиционных проектов», — сообщила председатель комитета по инвестициям Санкт-Петербурга Ирина Бабюк. Так, показатель «количество гостиниц, прошедших обязательную классификацию» в 2017 году должен составлять — 730, в 2021 — 750, из них трехзвездочные в 2017 году — 168, в 2021 году — 176, хостелы в 2017 году — 118, в 2021 году — 124. Уровень среднегодовой загрузки гостиниц в 2017 году должен составлять 61,5%, в 2021 году — 63,5%.

Государственная поддержка будет осуществляться в формах предоставления инвесторам налоговых льгот, земельных

участков, находящихся в собственности города в аренду без проведения торгов, а также в виде рассрочки по арендной плате за участок и сопровождения реализуемых в Санкт-Петербурге проектов.

Смольный предложил инвесторам использовать механизм концессионного соглашения при реконструкции исторических зданий в центре города для создания гостиничной инфраструктуры. По словам Ирины Бабюк, такое соглашение может быть заключено на срок от 10 до 49 лет и при необходимости продлено, при этом оно имеет ряд преимуществ как для города, так и для инвестора. Для Петербурга выгода очевидна: здание остается в собственности города на протяжении всего действия соглашения, его функциональное назначение не меняется, а вся реконструкция проводится полностью за счет инвестора. Также при эксплуатации объекта в бюджет Петербурга будут регулярно поступать концессионные платежи.

Обещают городские власти выгоду и для инвесторов: последние уменьшают затраты на начальном этапе реализации проекта, так как им не нужно предоставлять инвестиционный платеж. Неоспоримый плюс и в том, что значительный срок концессии дает возможность привлечь долгосрочное финансирование в проект. Одним из вариантов заключения концессии является частная инициатива со стороны инвестора. Но если появится несколько компаний-интересантов, то будут проводиться торги, заверяют в Смольном.

ПЕРВЫЙ КОНКУРС В октябре комитет по инвестициям в Санкт-Петербурге объявил открытый конкурс на право заключения концессионного соглашения по созданию объекта гостиничной инфраструктуры в Василеостровском районе, соответствующая информация размещена на сайте torgi.gov.ru. После реконструкции гостиница будет претендовать на получение ка-

тегории «три звезды», ее номерной фонд составит не менее 100 номеров.

«Это первый в Петербурге инвестиционный проект в сфере развития гостиничной инфраструктуры, который будет реализован на основе концессионного соглашения. Данная практика будет выгодна как для инвестора, который получит право управления гостиницей в одном из самых посещаемых туристами районов, так и для города, ведь по истечении срока действия соглашения, которое составляет 43 года, объект сохранится в собственности концедента», — рассказала председатель комитета по инвестициям Ирина Бабюк.

Победителю конкурса потребуется разработать проектную документацию, включая прохождение государственной историко-культурной экспертизы, осуществить реконструкцию объекта, а также обеспечить его дальнейшую эксплуатацию в целях осуществления комплексного туристического обслуживания. Для реализации проекта концессионер обязан будет привлечь не менее 470,3 млн рублей (не более 671,8 млн рублей). При этом планируется, что концессионная плата в бюджет Санкт-Петербурга, которая является критерием конкурса, должна будет составлять не менее 2 млн рублей в год.

Прием заявок на участие в конкурсе будет проходить с 16 октября до 28 ноября 2017 года. Согласно разработанному плану-графику конкурсных процедур, соглашение будет подписано в мае-июне 2018 года.

Соответствующая инициатива заключения концессионного соглашения по созданию гостиницы в Василеостровском районе на месте бесхозного объекта культурного наследия по адресу Средний пр. В.О., 40, была одобрена 2 октября на заседании членов правительства Санкт-Петербурга. Следует отметить, что решение о возможности заключения концессионного соглашения было принято в связи с направлением частной концессионной инициативы — с предложением в апреле выступило ООО «Центр АТР-Сайгон». После опубликования комитетом по инвестициям предложения компании свои заявки о готовности к участию в конкурсе на заключение концессионного соглашения направили еще две компании: ООО «Рюрик 4» и ЗАО «Ренессанс» (документация последней организации признана не соответствующей установленным требованиям).

В регионе считают, что реализация проекта позволит насытить такой сегмент гостиничного рынка города, как гостиницы эконом-класса, будет способствовать повышению качества оказываемых туристических услуг, улучшению имиджа Петербурга посредством развития туристической отрасли и оказания благотворного влияния на облик города. В конце августа Смольный уже готов предоставить частным компаниям пять подобных объектов для создания гостиниц. ■

ПАРТНЕРСКИЙ ПОДХОД

В последние годы власти Петербурга активизировали развитие направления государственно-частного партнерства в социальной и культурной сферах. Ряд проектов по каждой из них находится в стадии реализации и проработки, но эксперты видят основные перспективы именно в передаче инвесторам в концессию объектов культурного наследия.

ДМИТРИЙ МАТВЕЕВ

Соглашение о реализации первого проекта в сфере здравоохранения Петербурга по схеме ГЧП было подписано между городом и компанией «Невская медицинская инфраструктура» в 2016 году. Концессионер должен построить новый лечебно-реабилитационный корпус городской больницы № 40 Курортного района. Общая площадь объекта составит 31 тыс. кв. м, в нем будут сформированы отделения медицинской реабилитации, травматологии, урологии и офтальмологии. Расположение нового корпуса должно увязать его со всеми остальными корпусами и отделениями лечебного учреждения по принципу технологической зависимости. Также корпус будет связан переходами с уже существующими хирургическим, терапевтическим и педиатрическим корпусами. Реализация проекта рассчитана на 10,5 года, из которых строительство должно занять не более 3,5 года, эксплуатация на условиях ГЧП — семь лет. Инвестиции в проект оцениваются в 6,9 млрд рублей.

Еще одним объектом здравоохранения, который власти Петербурга планируют построить на условиях ГЧП, является консультативно-диагностический центр на территории жилого микрорайона «Славянка» Пушкинского района. Центр будет оказывать первичную медико-санитарную помощь населению, включая специали-

зированную консультативно-диагностическую и лечебную помощь в амбулаторных условиях и условиях дневного стационара с применением высокоэффективных медицинских технологий. Инвестор должен будет построить объект за три года, срок эксплуатации по соглашению о ГЧП — 27 лет. Объем инвестиций в проект в 2015 году оценивался в 1,8 млрд рублей, однако соглашение с концессионером пока не подписано.

Глава городского комитета по инвестициям Ирина Бабюк среди перспективных городских проектов в области здравоохранения, реализуемых на основе механизма ГЧП, называла реконструкцию и последующую эксплуатацию корпуса СПб ГБУЗ «Родильный дом № 17» и проект создания и эксплуатации дома-интерната для престарелых и инвалидов на основе концессионного соглашения, реализуемый ООО «Управляющая компания „Опека“ СПб».

Две школы по схеме ГЧП планируется построить в Адмиралтейском районе Петербурга. Соответствующее соглашение было подписано в рамках Петербургского международного экономического форума в текущем году между городом и Etalon Group. Объем инвестиций в проекты оценивается в 3,2 млрд рублей, срок реализации — с 2018 по 2028 год. Предполагается, что Etalon Group построит школы

за свой счет, и передаст их в собственность города. При этом компания будет осуществлять техническую эксплуатацию зданий, вернуть средства планируется в течение нескольких лет.

Власти Петербурга уже заявляли о том, что планируют распространить схему ГЧП и на строительство других образовательных объектов города.

В настоящее время активно обсуждается вопрос о возможности передачи в концессию объектов культурного наследия города, готовится соответствующий законопроект, отмечает руководитель практики недвижимости, строительства и ГЧП в Петербурге адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры» Ольга Мищенко. Данное направление представляется весьма перспективным, поскольку позволяет решить одновременно задачи как по сохранению историко-архитектурного наследия, так и по формированию комфортной городской среды.

«На данный момент многие проекты, связанные с приспособлением объектов культурного наследия для современного использования, не пользуются популярностью у инвесторов, поскольку требуют существенных вложений в реконструкцию или реставрацию объекта и связаны с ограничениями по видоизменению объекта, в результате чего не способны генерировать доход, на который рассчитывает



ВЛАСТИ ПЕТЕРБУРГА ЗАЯВЛЯЮТ, ЧТО ПЛАНИРУЮТ РАСПРОСТРАНИТЬ СХЕМУ ГЧП И НА СТРОИТЕЛЬСТВО ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ ГОРОДА

инвестор», — говорит госпожа Мищенко, называя в качестве примера сложности в реализации проекта по реконструкции Конюшенного ведомства. Использование концессионных механизмов позволит разделить риски и расходы по проекту между частной и публичной стороной, что позволит стимулировать интерес инвесторов и даст импульс новым проектам, считает эксперт.

Проект реконструкции Конюшенного ведомства имеет давнюю историю. В 2010 году здание было передано структурам Plaza Lotus Group для приспособления под гостиничный комплекс. Представители компании даже называли потенциальных операторов будущего отеля, однако власти Петербурга приняли решение заморозить проект. Сейчас на его реконструкцию претендуют две компании — «Тандем Истейт» и «Старт Девелопмент». Проект первой предполагает создание общественного культурного пространства. Компания готова реконструировать ведомство до 2022 года и инвестировать 1,9 млрд рублей.

«Старт Девелопмент» также хочет создать культурное городское пространство, но, помимо прочего, намерен увязать его с Эрмитажем и Русским музеем. Планируемый объем инвестиций в проект — 6,4 млрд рублей. Инвестор проекта пока не определен. ■

ИНВЕСТИТОРОВ КОЛПИНО ПРИЗЫВАЮТ

К «ПОДВИГУ»

РОССИЙСКИЙ АУКЦИОННЫЙ ДОМ (РАД) ГОТОВИТ К ПРОДАЖЕ ЗДАНИЕ КИНОТЕАТРА «ПОДВИГ», РАСПОЛОЖЕННОЕ В СКВЕРЕ ГЕРОЕВ-ИЖОРЦЕВ В КОЛПИНО.

ДЕНИС КОЖИН

Объект находится в старом районе Колпино, в 450 м — Колпинское шоссе, в 2,2 км — железнодорожная станция «Колпино». В состав лота входит трехэтажное здание площадью 4,2 тыс. кв. м с земельным участком 0,5 га. Согласно действующим ПЗЗ, объект расположен в зоне размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов (ТД1–2_2). Начальная цена — 280 млн рублей.

Здание было построено в 1984 году, в 2013 году была проведена модернизация внутренних помещений. Объект находится в хорошем состоянии. В настоящее время в здании работает кинотеатр с двумя зрительскими залами (малым и большим),

банкетный зал «Салют», кафе и бар. После заключения сделки все площади будут освобождены.

«В перечне условно разрешенного использования участка числится жилье, то есть при условии согласования проекта на данной территории можно построить полноценный жилой комплекс», — указывает Дмитрий Альтбегин, руководитель коммерческого департамента РАД.

Дмитрий Михалев, руководитель службы по работе с государственными органами компании «СПб Реновация», добавляет: «Эта часть Колпино очень привлекательна с инвестиционной точки зрения. Наша компания занимается реновацией близлежащего квартала, и мы фиксируем очень

высокий локальный спрос, ведь новых объектов коммерческой и жилой недвижимости здесь строится мало».

«Для Колпино цена недвижимости достаточно высока. Хотя перспективы для размещения спортивного клуба или ресторана достаточно хороши», — резюмирует Илона Лапинская, директор по продажам ГК Docklands Development.

Впрочем, не все эксперты уверены, что цена адекватна рынку. Илья Андреев, управляющий партнер Zenith Property Management, говорит: «Цена на этот объект, по моему мнению, несколько завышена. При условии, что здание кинотеатра и земельный участок будут выставляться на продажу для последующего редевелопмен-

та всей площадки, его стоит „упаковать“ в привлекательную для будущего покупателя концепцию. Например, жилье, апартаменты или многофункциональный комплекс». При этом господин Андреев отмечает, что если речь идет о строительстве жилых домов на месте этого кинотеатра, то квартиры в этих новостройках, несомненно, будут пользоваться популярностью. «Главное, чтобы окончательная стоимость жилого проекта включала в себя все возможные разрешения, связанные с реализацией жилого проекта. В Колпино востребовано жилье, а вот кинотеатр — сомнительно, поскольку поблизости находится как минимум два таких же объекта культуры», — указывает господин Андреев. ■

ЛЕГКИЙ ПОТЕНЦИАЛ

УЧАСТНИКИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОРУМА ОБСУДИЛИ ПОТЕНЦИАЛ ЛЕГКОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ ГОРОДА И ЕЕ РОЛЬ В ФОРМИРОВАНИИ РЕГИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

В легкой промышленности Санкт-Петербурга в последние месяцы происходит позитивное изменение тенденции от падения к росту. В течение 2014–2016 годов текстильное и швейное производство в городе неуклонно снижалось на 5–7% в год. А в январе — августе 2017 года выпуск текстильных изделий показал рост на 18,1% по сравнению с тем же периодом прошлого года.

По данным ГК TeleTrade, изготовление одежды осталось на неизменном уровне, а изделий из кожи — выросло на 46,2%. Тенденция связана с общей стабилизацией экономической ситуации и доходов людей. Так, реальные денежные доходы населения города практически прекратили падение и составили 99,6% в июле 2017 года по отношению к июлю 2016-го. Поскольку легпром ориентирован на конечного потребителя, объемы зависят от конечных доходов и платежеспособного спроса людей, считает Марк Гойхман, ведущий аналитик ГК TeleTrade.

Данный тренд достаточно устойчив, и на ближайшие годы можно предполагать неуклонное повышение объемов выпуска. Как считает господин Гойхман, новый импульс в развитии задает программа «Санкт-Петербург — центр легкой промышленности и индустрии моды», принятая в феврале 2017 года и вошедшая в состав приоритетных проектов города. Она была представлена на ПМЭФ-2017. Проект формирует многопрофильный кластер, центр модной индустрии России. Он объединит в общем комплексе города разработку брендовых моделей, широкое производство, выставочные мероприятия и форумы, ритейл, подготовку кадров в рамках питерских учебных заведений.

Таким образом, на единую цель и под общей координационной направляющей будут работать различные составляющие процесса. Задача — создать один из центров мировой моды и массовый выпуск востребованных потребительских изделий. «Таким образом, предполагается не просто противопоставить петербургскую продукцию традиционным поставкам из-за рубежа, в основном из Китая. Речь идет даже не об импортозамещении, а об импортоопережении, не просто об удовлетворении потребностей, а о формировании их. Пожалуй, реализация именно этой амбициозной задачи станет мейнстримом и главным стимулом развития легкой промышленности Петербурга на предстоящие годы», — уверен господин Гойхман. Для этого правительство города готовит инвестиционные и организационные мероприятия, налоговые и финансовые преференции для легпрома и индустрии моды.

«Реализация этого проекта позволит обеспечить рост объема отгруженной продукции собственного производства на 10% до 2020 года, в результате чего он составит около 10 млрд рублей», — полагает Богдан Зварич, старший аналитик ИК «Фридом Финанс».

НА ФЕДЕРАЛЬНОМ УРОВНЕ Стоит отметить, что меры по поддержке лег-



КРИСТИНА КОРИМЛИЦЫНА

НОВЫЙ ИМПУЛЬС В РАЗВИТИИ ЗАДАЕТ ПРОГРАММА «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ — ЦЕНТР ЛЕГКОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И ИНДУСТРИИ МОДЫ», ПРИНЯТАЯ В ФЕВРАЛЕ 2017 ГОДА И ВОШЕДШАЯ В СОСТАВ ПРИОРИТЕТНЫХ ПРОЕКТОВ ГОРОДА

кой промышленности принимаются и на федеральном уровне. В августе президент России Владимир Путин утвердил перечень поручений по развитию легкой промышленности страны. Они касаются борьбы с контрафактом, поддержки отечественных производителей и развития экспорта. Теперь правительству при формировании проекта федерального бюджета на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов нужно предусмотреть предоставление господдержки предприятиям легкой промышленности ежегодно в объемах не ниже уровня 2017 года. Также в рамках Госпрограммы развития сельского хозяйства на 2013–2020 годы нужно до февраля 2018 года создать подпрограмму по обеспечению легкой промышленности качественным сельхозсырьем.

В частности, президент поручил рассмотреть вопрос об установлении на федеральном уровне льгот по налогу на имущество организаций в отношении движимого имущества для стимулирования модернизации производства и внести поправки в законодательство. Еще одно поручение касается мер по смягчению в рамках двусторонних международных соглашений ветеринарных требований к кожевенному сырью, ввозимому на территорию России. Кроме того, предстоит предусмотреть в качестве обязательного условия господдержки аграриев реализацию тонкой и полутонкой шерсти, длинно-

го льняного волокна перерабатывающим предприятиям на территории РФ.

Президент указал рассмотреть вопрос о целесообразности введения утилизационного сбора в отношении обуви. Также кабмин совместно с «Российским экспортным центром» должен представить предложения по содействию развитию экспорта российской продукции легкой промышленности, в том числе путем компенсации затрат, связанных с выходом на внешние рынки.

УВЕРЕННЫЙ РОСТ Сегмент легкой промышленности развит в Петербурге, он включает в себя текстильную, швейную, меховую, обувную отрасли. Богдан Зварич говорит: «В легкой промышленности Петербурга основную долю занимает производство текстильной продукции, а также кожи, изделий из нее и обуви. При этом в последние годы данный сектор показывает уверенный рост, а рынки сбыта петербургских предприятий не ограничиваются российскими регионами, а включают в себя также Белоруссию, Казахстан и Китай».

Многие крупные производители разрабатывают дизайн одежды в Петербурге, но пошив осуществляют в Китае, поскольку там более дешевая стоимость рабочей силы. Так поступают, например, Melon Fashion Group, Concept Club, Oodji. Но есть примеры крупных производителей («БТК Групп», АО «Кожа»), которые про-

изводства по пошиву размещают в Петербурге.

Предприятия легкой промышленности — одни из наиболее активных игроков на рынке аренды индустриальной и складской недвижимости, при этом особенно активны небольшие и средние производства. «Анализируя запросы на аренду помещений, мы можем сказать, что активно развиваются представители бюджетного сегмента, особенно спортивной и детской одежды. Такие компании забирают в аренду помещения площадью 800–1200 кв. м, в дальнейшем компании арендуют дополнительные помещения или подыскивают площади большего метража, что говорит о развитии», — рассказал Филипп Чайка, руководитель отдела индустриальной и складской недвижимости IPG.Estate. Как правило, швейные компании не предъявляют особых требований к помещениям: им не нужны большие мощности, производство можно располагать на верхних этажах зданий, а основным требованием при поиске служит близость объекта к метро.

«Если говорить про производителей обуви, то в этой сфере в основном развиваются компании, которые занимаются пошивом спецодежды, форменной одежды. В большинстве случаев такие компании выживают за счет госзаказов и заказов крупных компаний, таких как „Газпром“, ЛУКОЙЛ», — подчеркнул господин Чайка. ■



МЕСТНЫЕ БАНКИ КОНКУРИРУЮТ С ФЕДЕРАЛЬНЫМИ КРЕДИТНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ В СКОРОСТИ, ПОЭТОМУ НА ИХ СТОРОНЕ ОПЕРАТИВНОЕ ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ ПО ЛЮБЫМ ВОПРОСАМ ДЛЯ РЕАЛЬНОГО БИЗНЕСА

ФИНАНСЫ

БАНКИ В ПОИСКАХ УГЛА

НЕБОЛЬШИМ РЕГИОНАЛЬНЫМ БАНКАМ СТАНОВИТСЯ ВСЕ ТРУДНЕЕ КОНКУРИРОВАТЬ С ФЕДЕРАЛЬНЫМИ ГИГАНТАМИ, ОДНАКО ПРЕДСТАВИТЕЛИ БИЗНЕСА СЧИТАЮТ, ЧТО И ТАКИЕ КРЕДИТНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ СМОГУТ РАЗВИВАТЬСЯ, СОХРАНИВ ИЛИ ЗАНЯВ СВОЮ НИШУ.

НИКОЛАЙ НИКОЛАЕВ

Центральный банк РФ намерен довести до конца процесс расчистки банковского сектора в течение двух-трех лет, заявляла в марте текущего года глава Центрального банка РФ Эльвира Набиуллина. С тех пор как он активизировался, десятки российских банков лишились лицензий, ряд кредитных организаций находится в процессе санации.

Зампред Центробанка Василий Поздышев в конце сентября при этом указывал на «катастрофическую» нехватку в РФ крупных банков, увеличение числа которых позволило бы, по его словам, повысить конкуренцию. На этом фоне средним или мелким независимым банкам остаться на рынке будет непросто. Однако и для них возможности развития все же есть.

СВОЯ НИША В необходимости сохранения независимых городских банков уверен председатель правления Международного банка Санкт-Петербурга Сергей Бажанов. «Независимые петербургские банки оперативны и гибки в управленческих решениях, они тонко настраивают свои предложения под потребности клиентов, что, безусловно, дает им право бороться за клиентов и выстраивать с ними взаимовыгодные долгосрочные отношения», — говорит он.

Такие банки, по мнению господина Бажанова, могут осваивать все направления: с учетом развитой инфраструктуры Петербурга и Ленинградской области возможен выбор различных стратегий —

от универсальных банков до специализации на розничных или корпоративных направлениях. Он уверен, что сотрудничество крупных компаний и местных банков будет продолжаться, но в силу ограниченного доступа к дешевым ресурсам у небольших региональных банков акцент все же будет смещаться в сторону крупных кредитных организаций. «Сейчас существует такая практика, которая заставляет компании, имеющие филиальную сеть, обслуживаться в крупном федеральном банке с такой же широкой сетью. Это удобно с точки зрения унификации обслуживания, единого банка, одного кошелька, но нередко экономически неоправданно», — уточняет председатель правления.

Банки, имеющие возможность «услышать» потребности клиента в регионе его присутствия, чаще всего являются фаворитами в узких направлениях, предлагая клиенту «со знанием дела» специализированный и адаптированный под региональный рынок продукт, добавляет он.

Небольшие региональные банки, конечно, и дальше смогут развивать свой бизнес, хотя делать это с каждым днем все сложнее, признает господин Бажанов. Возможность удержаться на рынке будет зависеть от ниши, которую займет банк на рынке, и от корректности выработанной стратегии. «В условиях ужесточения требований регулятора, усиления конкурентного давления со стороны крупных банков и существенного снижения доход-

ности деятельности не приходится рассчитывать на активное развитие большого количества небольших региональных банков», — заключает он.

РАЗНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ Старший юрист адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры» Олег Ушаков указывает на ряд различий между крупными (по размеру собственных средств. — **BG**) и небольшими банками. Так, крупные банки могут хранить на депозитах пенсионные накопления НПФ и временно свободные средства государственных корпорации и государственных компаний. Также крупные банки могут осуществлять банковское обслуживание компаний, имеющих стратегическое значение для оборонно-промышленного комплекса и безопасности РФ и компаний, находящихся под их прямым или косвенным контролем. Аналогичные возможности в части банковского обслуживания есть у крупных банков и применительно к компаниям, участвующим в исполнении государственного оборонного заказа.

Глава городского комитета по инвестициям Ирина Бабюк, между тем, отмечает, что фиксируется тенденция снижения зависимости инвестиционных программ от бюджетных средств и кредитов банков, что приведет к увеличению финансовой устойчивости инвесторов в среднесрочной перспективе.

Крупным банкам предоставляется возможность заключить с Банком России

договоры об открытии безотзывной кредитной линии, они могут получить возможность оценки кредитных рисков на использовании внутренних рейтингов заемщиков, то есть рейтингов, устанавливаемых самими банками (IRB-подход).

Кроме того, отмечает господин Ушаков, федеральный закон «О банках и банковской деятельности» разделяет лицензии банков на универсальную и базовую. Статьей 11.2 данного закона предусмотрено, что минимальный размер собственных средств (капитала) с 1 января 2018 года устанавливается в сумме 1 млрд рублей (с определенными исключениями для действующих банков. — **BG**) для банка с универсальной лицензией и 300 млн рублей для банка с базовой лицензией.

ОСОБЫЙ МЕНТАЛИТЕТ И ЛИЧНЫЕ СВЯЗИ Петербургский банковский сектор всегда обладал своим особым внутренним менталитетом, который сохраняется и в настоящее время, говорит председатель совета директоров Невского банка Сергей Гирдин. По его мнению, любой крупный местный рынок нуждается в локальных игроках, которые знают местную специфику бизнеса, понимают, как помочь местным компаниям и какие именно финансовые решения предложить. «Мы лучше знаем заемщиков и знаем, когда компаниям можно доверять. И, конечно, уровень принятия решений в местных банках не такой, как в филиалах: → 26

«ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ» ПОЯС ВМЕСТО «СЕРОГО»

НЕСКОЛЬКО ЛЕТ НАЗАД ОДНИМ ИЗ ПРИОРИТЕТОВ РАЗВИТИЯ ПЕТЕРБУРГА НАЗЫВАЛАСЬ ЛИКВИДАЦИЯ ТАК НАЗЫВАЕМОГО «СЕРОГО» ПРОМЫШЛЕННОГО ПОЯСА ГОРОДА И ВЫВОД ВСЕХ ПРОИЗВОДСТВ ЗА ЕГО ПРЕДЕЛЫ. В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ СИТУАЦИЯ ИЗМЕНИЛАСЬ: ВЛАСТИ ПО-ПРЕЖНЕМУ СЧИТАЮТ, ЧТО ДАННЫМ ТЕРРИТОРИЯМ НЕОБХОДИМА РЕКОНСТРУКЦИЯ, ОДНАКО УКАЗЫВАЮТ НА НЕОБХОДИМОСТЬ СОХРАНЕНИЯ РАБОЧИХ МЕСТ И МОДЕРНИЗАЦИИ ПРОИЗВОДСТВ, А ЭКСПЕРТЫ НАЗЫВАЮТ ОДНОЙ ИЗ СЛОЖНОСТЕЙ ТАКИХ ПРОЕКТОВ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ.

АЛЕКСЕЙ ГРОМОВ

Позиция городских властей в сфере промышленности заключается в необходимости сохранения и развития промышленного потенциала в Петербурге, в содействии модернизации производств и создания новых предприятий, соответствующих пятому и шестому технологическим укладам, говорит председатель городского комитета по промышленной

политике и инновациям Максим Мейксин. «Сегодня, когда весь мир, включая западные страны, учит слово „решоринг“ и возвращает к себе домой промышленные мощности, трудно представить, что у „новой индустриализации“ была альтернатива. Но для Петербурга развилка существовала», — указывает он, отмечая, что в 2011 году ставка могла быть сде-

лана на «офисную экономику», так как это совпадало с интересами ряда девелоперов.

«Город по такому пути не пошел. Вначале был взят курс на сохранение промышленного потенциала, а сегодня уже можно говорить и о его приумножении. В 2011 и 2012 годах в нашем городе было запущено по три новых производ-

ства. В 2014 году — семь, в 2015 году — одиннадцать, в прошлом — двенадцать. А в этом запустим 21», — подчеркивает председатель комитета.

Он напоминает, что в границах Петербурга сосредоточено большое количество индустриальной недвижимости, при этом мощности предприятий недозагружены. → 26

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ



ЕЖЕГОДНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ • 2017



24 → «Вместе с тем сохранение промышленного потенциала города, и соответственно, источников пополнения бюджета и сохранения гарантий занятости населения — один из важнейших приоритетов правительства города. В связи с этим хотелось бы уйти от негативного определения „серый пояс“ в сторону формулировки „индустриальный пояс“», — отмечает он.

По словам господина Мейксина, в настоящее время ведется работа над пакетом документов, который позволит регулировать создание инновационно-промышленных и технологических парков. Собственники промышленных участков, где есть незадействованные мощности, смогут получить статус инновационно-промышленных или технологических парков, участвовать в получении ряда льгот. Для резидентов инновационно-промышленных парков также предусмотрены льготы, касающиеся снижения земельного транспортного налога, а также налога на прибыль.

Председатель городского комитета по инвестициям Ирина Бабюк отмечает, что на территории ряда предприятий «серого» пояса могут быть реализованы проекты создания креативных пространств. В качестве примера она приводит, в том числе, центр дизайна ArtPlay, открытый на территории бывшего Центрального конструкторского бюро машиностроения.

МНОГО СОБСТВЕННИКОВ И СПАСАТЕЛЬНЫЙ КУРТ

Реализация проектов в сфере редевелопмента, особенно если говорить о редевелопменте территорий, относящихся к «серому» поясу, связана с рядом дополнительных сложностей для инвестора. Одним из основных препятствий для развития «серого» пояса традиционно является наличие большого числа правообладателей в границах одной территории с противоположными интересами, говорит руководитель практики недвижимости, строительства и ГЧП в Петербурге адвоката бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры» Ольга Мищенко.

Определенные надежды по решению подобных проблем в настоящее время возлагаются на институт комплексного и устойчивого развития территорий (КУРТ), который появился в градостроительном законодательстве в этом году. «Именно КУРТ может стать действенным инструментом в борьбе с „серым“ поясом, а также дать импульс в развитии иных депрессивных территорий, поскольку позволяет аккумулировать возможности нескольких правообладателей и публичного субъекта в рамках одного проекта по развитию уже застроенной территории», — отмечает эксперт. Кроме того, градостроительным законодательством в рамках данного института предусмотрен ряд революционных мер вплоть до возможности изъятия земельных



ОДНИМ ИЗ ОСНОВНЫХ ПРЕПЯТСТВИЙ ДЛЯ РАЗВИТИЯ «СЕРОГО» ПОЯСА ТРАДИЦИОННО ЯВЛЯЕТСЯ НАЛИЧИЕ БОЛЬШОГО ЧИСЛА ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ В ГРАНИЦАХ ОДНОЙ ТЕРРИТОРИИ С ПРОТИВОПОЛОЖНЫМИ ИНТЕРЕСАМИ

участков и объектов недвижимости у частных собственников, которые не готовы развивать территории.

На основании ПЗЗ в Петербурге к зонам КУРТ сейчас отнесены, в частности, территория так называемого Французского ковша, территория завода «Красный треугольник», а также территория во Фрунзенском районе, ограниченная Боровой и Камчатской улицами и Лиговским проспектом. Госпожа Мищенко подчеркивает, что для полноценного редевелопмента ключевым фактором является активное участие в данном процессе городских властей, которые будут задавать вектор реализации отдельных проектов, а наиболее действенные инструменты по реализации КУРТ находятся именно в руках городских властей.

Наличие нескольких собственников на промышленной территории является одним из препятствий для реализации проектов редевелопмента, согласна с ней партнер и руководитель практики «Недвижимость и строительство» юрфирмы Borenus Майя Петрова: переговорный процесс с ними может быть очень растянут во времени, либо может привести к существенному повышению бюджета на реализацию проекта из-за необходимости выплатить повышенную компенсацию за освобождение территории. Тем не менее с введением последних поправок в Градостроительный кодекс РФ в части, касающейся процедуры изъятия земель для редевелопмента, проекты действительно могут быть реализованы быстрее.

гионов, отмечает господин Гирдин. Местные банки, подчеркивает он, конкурируют с федеральными кредитными организациями в скорости, поэтому на их стороне оперативное принятие решений по любым вопросам для реального бизнеса. При этом преимущественно это работа со средними и малыми предприятиями, которым как раз не всегда удается пробиться в крупные московские банки. Основная потребность со стороны таких клиентов — это кредитование, и ее вполне способны удовлетворить местные банки: бизне-

В первую очередь, считает эксперт, реновацию следует провести в центральных районах Петербурга, где наличие действующих производств уже давно не вписывается в урбанистическую и экологическую среду, а также в образ жизни горожан и гостей города.

СОХРАНЕНИЕ И ПОДГОТОВКА

Даже если на промышленной территории, выделенной под редевелопмент, нет действующего предприятия, которое надо перебазировать в иное место, предварительно подобрав подходящий участок и построив там новые производственные мощности, то в любом случае, в проекте должна быть проведена предварительная подготовка, говорит госпожа Петрова: выявлены все ограничения и обременения, урегулированы имущественно-правовые вопросы с собственниками территории, решен вопрос с экологическим загрязнением территории, подготовлена необходимая градостроительная документация и проведены публичные слушания. «Такая предварительная подготовка может занимать несколько лет до начала стадии проектирования. Более того, это существенные дополнительные затраты для инвесторов», — отмечает она.

Среди возможных обременений в рамках проекта может быть необходимость сохранения объектов промышленной архитектуры, которые представляют историческую ценность и не могут быть снесены или существенно видоизменены в силу требований охранного законодательства, и это серьезно влияет на экономику проекта в целом, соглашается Ольга Мищенко. «В связи с этим немаловажной задачей является проработка на региональном уровне льгот, в частности налоговых и арендных, которые позволяют сделать такие проекты более привлекательными с финансовой точки зрения», — считает она.

По мнению госпожи Петровой, в первую очередь промышленные зоны в центре города интересны девелоперам, ведущим жилищные и смешанные проекты: жилье, апартаменты, бизнес-центры и торговые объекты, многофункциональные комплексы. Это могут быть как крупные российские, так и иностранные девелоперы. Если территории сложны для редевелопмента, инвесторы и девелоперы могут объединяться между собой или с собственниками промышленных предприятий.

Этот тренд, отмечает она, тем более стал актуален в период санкций и дороговизны российского банковского финансирования для такого рода проектов. Практика реализации процесса редевелопмента до настоящего времени показала, что такие проекты в большинстве случаев реализуются частными инвесторами и девелоперами, а не государством, включая компании с государственным участием.

су, как правило, нужны кредиты от 50 до 500 млн рублей, а чтобы обеспечить такое финансирование, банку совсем не обязательно входить в первую сотню.

Крупные же компании, которые обычно работают с крупными же финансовыми структурами, могут обслуживать в небольших локальных банках свои дочерние структуры и подразделения.

Тем не менее, соглашается господин Гирдин со своим коллегой из Международного банка Санкт-Петербурга, небольшим банкам все сложнее выполнять нормативы

«Думаю, все девелоперское сообщество поддержало бы идею введения реально работающих льгот для ускорения процесса редевелопмента, а также снятия административных барьеров и устранения сложностей с подключением к инженерной инфраструктуре. Правда, с ужесточением требований к застройщикам, введенных федеральным законом 214 „О долевом участии в строительстве“, представляется, что процесс редевелопмента не будет происходить теми темпами, которые планировались до 2017 года», — говорит она.

По мнению эксперта, для гармонизации и прояснения требований к застройщикам на федеральном уровне необходима новая законодательная инициатива, и власти Петербурга могли бы в этом вопросе оказать существенную помощь и поддержку строительному сообществу для устранения избыточных и невыполнимых требований к застройщикам, которые могут вообще стать стоп-фактором при реализации проектов редевелопмента промышленных территорий.

ВРЕМЯ И ДЕНЬГИ

Оценить стоимость затрат на реновацию «серого» пояса Петербурга достаточно сложно даже самому профессиональному эксперту или группе экспертов, отмечает Майя Петрова. Для этого необходимо провести хотя бы предварительный анализ всех промышленных территорий, попадающих в «серый» пояс, на предмет их обременений и ограничений, многообразия форм собственности, загрязнений, рыночной стоимости объектов и имущественных прав, а также понимать стоимость затрат на перебазирование предприятий.

«Если пытаться оценивать время, необходимое для проведения реновации „серого“ пояса Петербурга, думаю, что при наличии политической воли и введения мер существенной государственной поддержки в части льгот как для перебазировующихся предприятий, так и для девелоперов и инвесторов, все равно можно говорить о нескольких десятках лет», — заключает она.

Ускорить процесс редевелопмента возможно при взаимном интересе государства и инвесторов, например, при создании со стороны государства определенных преференций для застройщиков, которые работают в «сером» поясе, соглашается с экспертами заместитель генерального директора ООО «Бонава Санкт-Петербург» Александр Свинолобов. Такие преференции могут касаться строительства социальных объектов или налоговых отчислений. «Например, что касается ситуации со строительством социальной инфраструктуры, то сегодня легче и выгоднее провести реновацию старого социального объекта, чем построить его с нуля», — говорит господин Свинолобов. ■

Центробанка, поэтому приходится консолидироваться, искать средства для пополнения капитала. «Fitch (международное рейтинговое агентство. — BG) предсказывает, что на банковском рынке останется не более 200 игроков. Может быть, и так. Но, безусловно, все банки, которые смогут адаптироваться к новой политике Центробанка, будут устойчивыми к любым стрессам и смогут продолжать обслуживать сегмент среднего и малого бизнеса, который на деле является основой любого банковского бизнеса», — подчеркивает он. ■

БИЗНЕС ПОИГРЫВАЕТ МЯЧОМ

ЧЕМПИОНАТ МИРА ПО ФУТБОЛУ (ЧМ), КОТОРЫЙ ПРОЙДЕТ ЛЕТОМ 2018 ГОДА, НЕ ТОЛЬКО ОБЕЩАЕТ ТРАНСПОРТНЫЕ СЛОЖНОСТИ ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ РЯДА РОССИЙСКИХ ГОРОДОВ (В ТОМ ЧИСЛЕ И ПЕТЕРБУРГА) И ПОВОДЫ ДЛЯ РАДОСТИ И РАЗОЧАРОВАНИЙ БОЛЕЛЬЩИКОВ СО ВСЕГО МИРА, НО И СУЛИТ ВОЗМОЖНОСТЬ ХОРОШЕГО ЗАРАБОТКА ДЛЯ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ РЯДА СЕГМЕНТОВ ЭКОНОМИКИ. ЭКСПЕРТЫ СЧИТАЮТ, ЧТО МЕРОПРИЯТИЕ МОЖЕТ БЫТЬ ПРИБЫЛЬНЫМ, ОДНАКО ГОРОДУ И БИЗНЕСУ ГЛАВНОЕ ПРАВИЛЬНО ИМ ВОСПОЛЬЗОВАТЬСЯ. АЛЕКСЕЙ ГРОМОВ

В первую очередь от ЧМ-2018 выиграют ресторанный бизнес, продавцы сувенирной продукции, сегмент музеев и развлечений, частично гостиничный бизнес — то есть отрасли, которые в наибольшей степени зависят от туристического потока, говорит руководитель отдела исследований компании JLL в Петербурге Владислав Фадеев. «Кроме того, определенную выгоду получают ритейлеры, которые имеют магазины около основных логистических узлов (вокзалов и аэропорта) и мест притяжения туристов. Возможно, повышенные доходы будут и в сегменте арендного жилья, однако эти эффекты будут носить временный и неравномерно распределенный по территориям характер», — отмечает эксперт.

Крупные спортивные, общественно-деловые и культурные события будут интересны в первую очередь инвесторам, ориентированным на конечного потребителя, согласны с господином Фадеевым в городском комитете по инвестициям: проведение подобных мероприятий генерирует дополнительный поток потребителей туристических услуг, что благоприятно сказывается на экономике города в целом. Мультипликативный эффект от проведения таких мероприятий заключается в стимулирующем действии на развитие прилегающих территорий и смежных секторов экономики — в гостиничной отрасли, в сфере транспорта, торговли и общественного питания.

Стабильный рост числа туристов, посещающих Петербург, в совокупности с дополнительным потоком гостей в связи с ЧМ, Петербургским международным экономическим форумом и другими мероприятиями формируют высокий спрос на объекты размещения, отмечают в комитете. «В настоящее время гостиничный рынок Санкт-Петербурга имеет ряд сегментов, далеких от насыщения: гостиницы премиум-класса, гостиницы среднего ценового сегмента и хостелы, работающие по международным стандартам сервиса. С целью привлечения инвесторов существует программа развития гостиничной отрасли, предусматривающая налоговые льготы, особые условия реализации проектов приоритетных сегментов гостиничной отрасли», — говорит представитель структуры.

Не менее привлекательными для инвесторов выглядят и проекты развития транспортной инфраструктуры, в том числе и в рамках подготовки к крупным мероприятиям, отмечают в комитете: модернизация пунктов прибытия наземного, морского и воздушного транспорта, комфортабельное перемещение пассажиров внутри города, проекты в сфере дорожного строительства.



ХОРОШО ПРОВЕДЕННЫЙ ЧЕМПИОНАТ — ЭТО РЕКЛАМА ДЛЯ ГОРОДА, СООТВЕТСТВЕННО, ГЛАВНЫЙ ВЫИГРЫШ БУДЕТ У БИЗНЕСА, ОРИЕНТИРОВАННОГО НА ТУРИСТОВ

Рост туристического потока даст прибавку оборотов в транспортной сфере, говорит руководитель отдела консалтинга Knight Frank St. Petersburg Игорь Кокорев, несомненный плюс — реализация проектов транспортной инфраструктуры «к чемпионату»: новые станции метро, дороги и мосты. «К сожалению, нет новой удобной связи города и аэропорта», — добавляет эксперт.

По данным исследования консалтинговой компании Colliers International, номерной фонд Петербурга прирос на 2% за первое полугодие 2017 года и превысил показатель в 21 тыс. номеров. В первом полугодии 2017 года открылись две новые гостиницы, находящиеся под управлением международных операторов. В марте на территории конгрессно-выставочного центра «Экспофорум» состоялось открытие отеля Hilton Saint Petersburg Expo Forum, в мае официально открылся отель «Лотте Отель Санкт-Петербург», также появился отель «Друзья на Фонтанке» местного оператора «Друзья — молодежные отели».

«В настоящее время девелоперская активность в отношении строительства новых крупных гостиниц в Петербурге низкая. До конца текущего года ожидается к открытию только один отель уровня „четыре звезды“, расположенный в

Центральном районе, который будет управляться российским сетевым оператором City Hotel Group. В перспективе ближайших двух-трех лет номерной фонд пополнят операторы Hilton World Wide и Accor Hotels», — говорится в исследовании.

Тем не менее в преддверии ЧМ-2018 в Петербурге закончился процесс классификации коллективных средств размещения, по итогам которой классифицировано 840 объектов, что позволяет петербургским гостиницам принять гостей данного спортивного мероприятия, считают в Colliers International.

Дополнительную прибыль проведение чемпионата может принести и производителям алкогольных напитков, в частности пива. «По статистике, во время чемпионата мира по футболу потребление пива в стране, которая его проводит, возрастает в среднем на 5%. Например, в Бразилии только на стадионах выпили 1,5 млн литров пива. А в многочисленных барах по стране, где люди смотрели трансляции матчей, очевидно, в разы больше», — отмечал ранее директор по корпоративным отношениям и правовым вопросам пивоваренной компании «САН ИнБев» Ораз Дурдыев.

Так, по его оценке, если предположить, что каждый человек, который придет на

стадион в Петербурге (при условии его полной заполненности — 60 тыс. человек), выпьет хотя бы по одному бокалу пива (алкогольного или безалкогольного), то объем потребления за один матч составит около 30 тыс. литров. Однако, признает он, в данном случае нужно учитывать и возраст посетителей, и погодные условия, при которых проходит матч.

По мнению Игоря Кокорева, если учитывать все расходы на подготовку и проведение ЧМ-2018, то это, конечно, не самокупаемое событие, но событие, которое может дать долгосрочный положительный эффект в разных сферах городской экономики. Хорошо проведенный чемпионат — это реклама для города, соответственно, главный выигрыш будет у бизнеса, ориентированного на туристов: гостиниц, общепита, досуговых объектов, услуг для туристов.

Для отдельных сегментов экономики проведение чемпионата мира по футболу даст временное увеличение выручки, говорит Владислав Фадеев, однако монетизация выгоды в долгосрочной перспективе зависит от усилий, в том числе и городских властей, по раскручиванию бренда Петербурга, по увеличению его туристической и инвестиционной привлекательности как для российского, так и для зарубежного бизнеса.

«Чемпионат мира по футболу наряду с Олимпийскими играми и гонками „Формулы-1“ является одним из самых интересных с коммерческой точки зрения событийных мероприятий. Другой вопрос заключается в том, как оценивать прибыльность. Ведь можно потратить огромные средства на проведение мероприятия, а при этом толчок развитию бизнеса и экономики будет не очень велик», — отмечает эксперт.

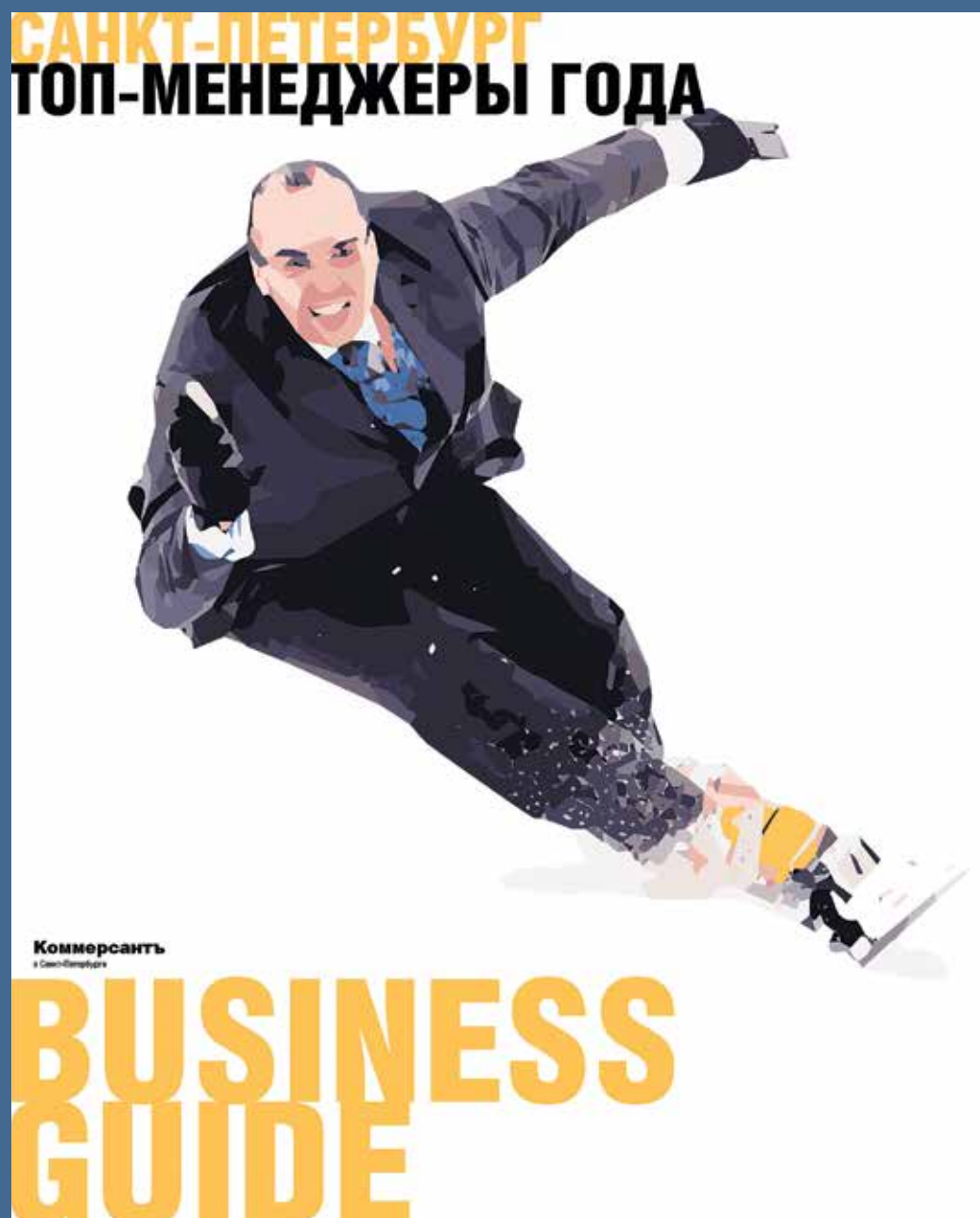
Руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL Татьяна Веллер считает, что крупномасштабные спортивные события достаточно редко дают серьезный положительный эффект для гостиничного рынка города в ходе своего проведения. Результат в виде повышенных операционных показателей и узнаваемости туристического направления, как правило, отложенный. Непосредственно во время проведения события чаще всего растет средняя цена на номер, но загрузка обычно падает — традиционные туристы в эти моменты избегают приезжать в места проведения таких событий. «Это видно и по операционным показателям отелей во время проведения трех последних чемпионатов мира по футболу: по нашим данным, в этих городах загрузка падала от 2–3 до 10–15 п. п. по сравнению с аналогичным периодом предшествующего года», — говорит она. ■

ТЕМАТИЧЕСКИЕ
СТРАНИЦЫ

Коммерсантъ

ТОП-МЕНЕДЖЕРЫ ГОДА

ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОЕКТ ИЗ СЕРИИ ЦВЕТНЫХ ТЕМАТИЧЕСКИХ ПРИЛОЖЕНИЙ BUSINESS GUIDE ПРЕДСТАВИТ НАИБОЛЕЕ УСПЕШНЫХ ПЕТЕРБУРГСКИХ ТОП-МЕНЕДЖЕРОВ В ОСНОВНЫХ ОТРАСЛЯХ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА ПО ИТОГАМ 2017 ГОДА



В ПРИЛОЖЕНИИ
БУДУТ
РАССМОТРЕНЫ
ЗНАЧИМЫЕ
СОБЫТИЯ
2017 ГОДА,
ДИНАМИКА
РАЗВИТИЯ
ОТРАСЛЕЙ
И ПРЕДСТАВЛЕНЫ
ПРОГНОЗЫ
НА 2018 ГОД

14 ДЕКАБРЯ
2017

ФОРМАТ — А3.
РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ С ГАЗЕТОЙ «КОММЕРСАНТЪ»

РАЗМЕЩЕНИЕ РЕКЛАМЫ В ВЫПУСКЕ
(812) 325 85 96, e-mail: reklama@spb.kommersant.ru