

**Л. М. Каплан**  
Вице-президент, директор «Союзпетростроя»

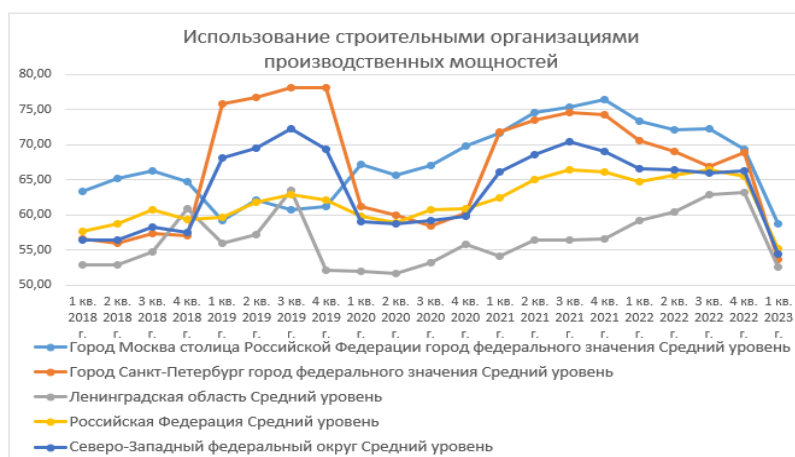
Тезисы доклада на конференции 13 апреля 2023 года

## АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПЛЕКСОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

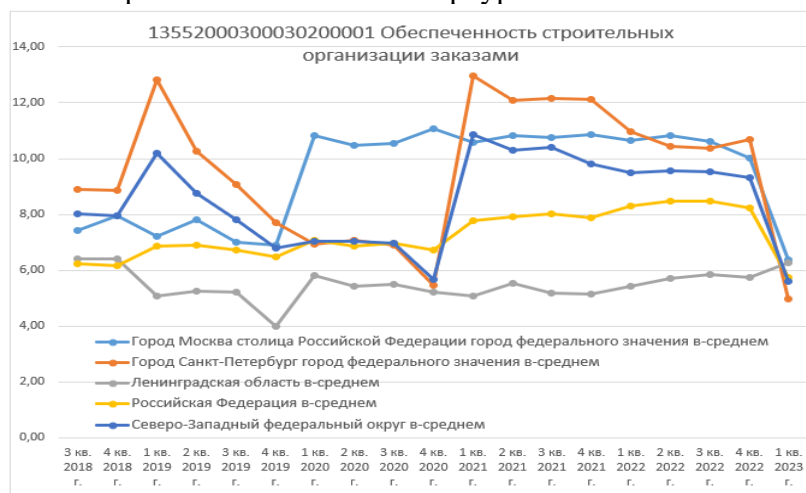
Уважаемые коллеги!

Я сегодня нахожусь в некотором затруднении. Мой доклад – единственный среди докладов руководителей органов власти, каждого из которых я искренне уважаю. Но я должен сказать то, что мне поручили члены Совета «Союзпетростроя» и что я сам думаю – проанализировать опыт градостроительной деятельности в Москве и в Ленинградской области и сопоставить с тем, что происходит в Санкт-Петербурге. Тем более, что на повестке нашей конференции стоит тема развития строительства в обоих регионах. Прошу понять меня – все, что я буду говорить, я делаю из добрых побуждений для нашей общей пользы. Начну с моего любимого – данных Росстата – приведу и графики, и цифры. Итак, начнём:

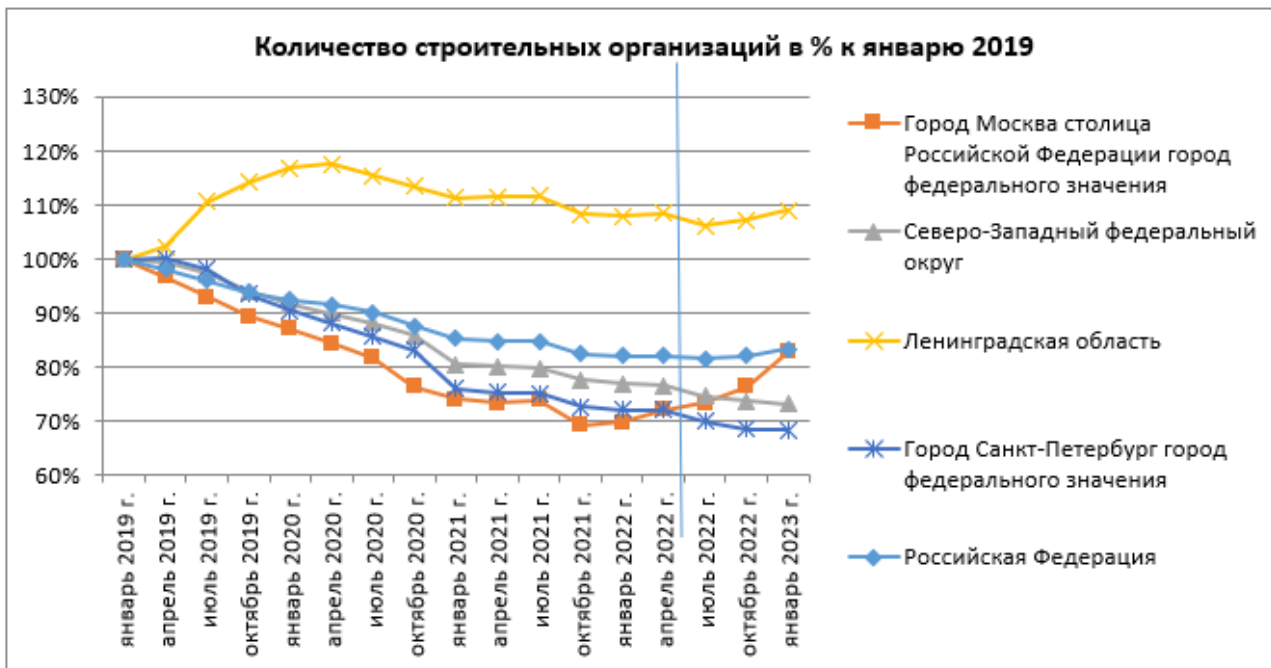
1. В использовании строительными организациями производственных мощностей наблюдается всеобщее резкое падение в 1 квартале 2023 г.



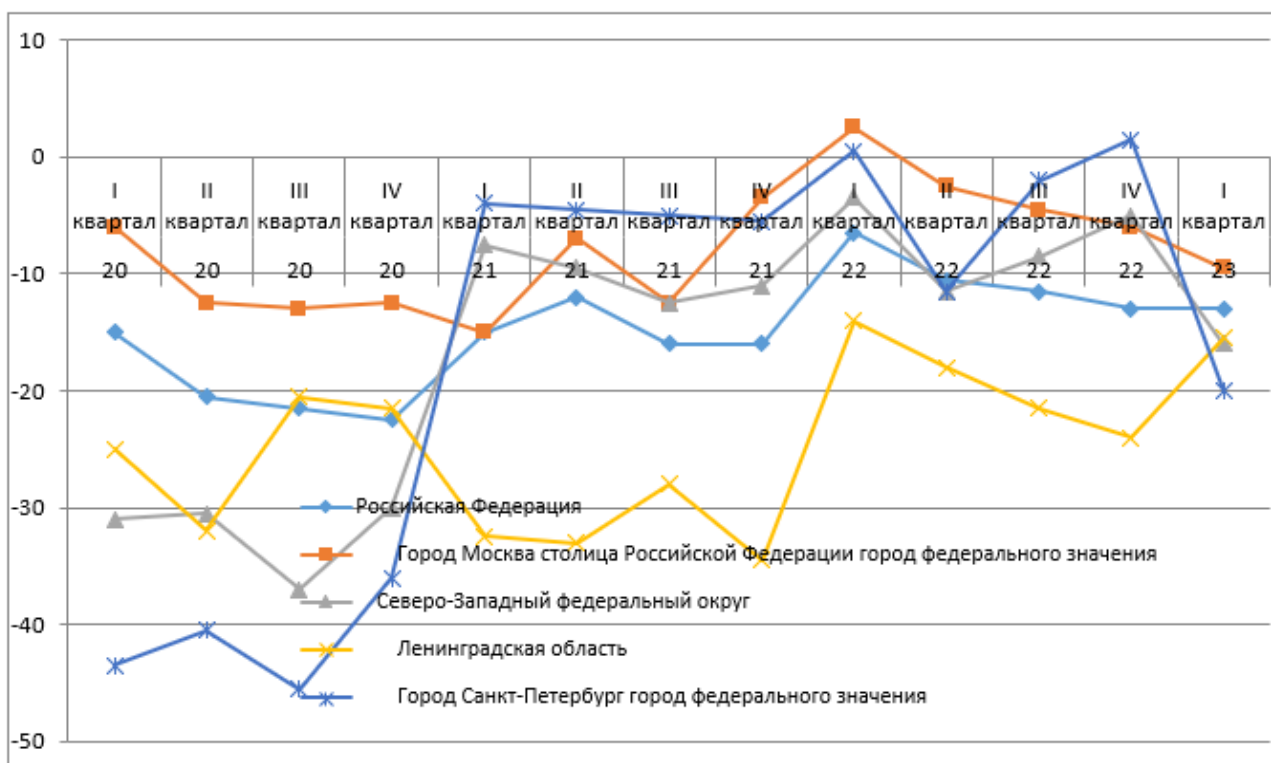
2. В 1 квартале 2023 года (по неполным данным на 23.03.23) **обеспеченность заказами** по Российской Федерации (до 5,7 мес.), Москве (до 6,4 мес.), Северо-Западу (до 5,6 мес.) и Санкт-Петербургу (до 6,6 мес.) резко снизилась до минимальных уровней (с конца 2018 г.). В Ленинградской области обеспеченность наоборот возросла – до 6,3 мес. и практически сравнялась с Санкт-Петербургом и Москвой.



3. При этом с середины 2022 года наблюдается долгожданное изменение в постоянном **сокращении числа организаций**: в целом по РФ, Москве и Ленинградской области наметился рост, но в Санкт-Петербурге продолжается спад. А в процентном соотношении к январю 2019 Ленобласть вообще находится вне конкуренции (кстати, ее рост почти зеркально отображает спад по Санкт-Петербургу).



4. И наконец, **индекс предпринимательской уверенности в строительстве** в 1 кв. 2023 г. снизился везде, кроме Ленинградской области; в Санкт-Петербурге – сильнее всего.



## Динамика некоторых показателей к январю 2019 года

	РФ			Москва			Санкт-Петербург			Ленобласть		
	Янв. 2019	Янв. 2023	Динамика	Янв. 2019	Янв. 2023	Динамика	Янв. 2019	Янв. 2023	Динамика	Янв. 2019	Янв. 2023	Динамика
Количество строительных организаций	474910	395438	-17%	96557	79915	-17%	41582	28434	-32%	2964	3232	+9%
Обеспеченность заказами (мес.)	6,87	5,74	-16%	7,20	6,36	-12%	12,84	4,97	-61%	5,08	6,26	+23%
Обеспеченность финансированием (мес.)	6,02	5,61	-7%	6,53	4,83	-26%	12,30	4,20	-66%	4,632	5,64	+22%
Новое строительство (в % от общего объема строительства)												
- жилых зданий	22,53	17,44	-23%	39,47	21,29	-46%	12,03	16,53	+37%	9,61	28,38	+195%
- нежилых зданий	12,81	10,23	-20%	6,77	15,61	+131%	12,57	4,93	-61%	58,30	4,74	-92%
- сооружений	20,37	14,17	-30%	13,92	17,53	+26%	50,88	4,19	-92%	15,07	7,40	-51%

Из приведенных данных следует, что ситуация сложная по всей России в целом, но наиболее всего – в Петербурге продолжается уход компаний с рынка. Приведенные цифры свидетельствуют о росте уровня неопределенности в их инвестиционно-строительных комплексах рассматриваемых регионов. Благоприятнее всего статистика в Ленинградской области, но здесь имеет место огромный перекося в сторону строительства жилых зданий относительно нежилых зданий и сооружений. Такой же перекося в сторону жилья, лишь в чуть меньшей степени, присутствует и в Санкт-Петербурге.

Я выступаю сегодня по поручению Совета «Союзпетростроя», члены которого обеспокоены современным состоянием градостроительства в Санкт-Петербурге и поручили мне ознакомиться с практикой в других субъектах Российской Федерации, в частности – в Москве и Ленинградской области. Есть русская поговорка о горячей картошке, которую перебрасывают из руки в руку, откладывая решение «на потом» – когда сама остынет. Но приведенные цифры упрямо говорят, что «не остынет» и что актуальные проблемы в Санкт-Петербурге есть, и их больше по сравнению с Ленобластью, где по некоторым показателям наблюдается устойчивый рост.

Таких основных проблем у нас три: градостроительство (генеральный план города и правила землепользования и застройки), реновация и коммуналки.

Я остановлюсь только на первой проблеме, от решения которой зависит состояние и дальнейшее развитие инвестиционно-строительного комплекса нашего города. Общее мнение – здесь много нерешенных проблем. Затянулась разработка нового Генерального плана Санкт-Петербурга, а старый план практически перестал действовать из-за тысяч поправок. Мы перешли, по существу, к ручному управлению, а это опасно! Должны работать законные, понятные всем институты, а не волевые решения отдельных людей.

Непонятны причины отсрочек с Генпланом. Мне довелось участвовать в подготовке двух таких документов – генеральных планов 1966 года и 1987 года, причем последний был разработан и принят как единый для Ленинграда и области. Вместе с Валентином Федоровичем Барановым мы обсуждали технико-экономические основы планов, их идеи и т. п. Генеральный план 2005 года принят уже в новых условиях хозяйствования, но он явно устарел, также как и принятые в то время Правила землепользования и застройки.

Кстати оба первых генплана (1966 и 1987 годов) разрабатывались одной 1-й мастерской ЛенНИИпроекта (25-30 человек). А сейчас разработкой нового генплана занимается целый институт (около 200 человек). Вот уж воистину – «у семи (или у ста?!). нянек дитя без глазу»!

Утрачена координация в градостроительном развитии мегаполиса. Созданная для реализации пункта 1.2.9 ПЗЗ так называемая Градостроительная (а по сути – социальная) комиссия принимает решения, вызывающие немало вопросов, и не является координирующим органом застройки города. Поэтому заслуживает внимания изучение опыта Москвы – еще большего и сложного мегаполиса. Там успешно действует возглавляемая мэром градостроительно-земельная комиссия, которая рассматривает и решает ВСЕ вопросы комплексно: инвестиционные, правовые, имущественные, земельные, инфраструктурные (включая социальные), энергетику – и все другие, связанные с рассматриваемым объектом или комплексом. Решения этой комиссии уже технически идут в изменение ПЗЗ, а не требуют поправок в Генеральный план города. У нас в Санкт-Петербурге тоже был опыт такой работы ИТК – инвестиционно-тендерной комиссии, которая действовала подобным образом.

Целесообразно воссоздать координирующий авторитетный орган, решающий весь комплекс взаимосвязанных проблем. Всё должно быть прозрачным и обоснованным, ибо иное ведет к ущемлению прав застройщиков – особенно средних, которые не могут нормально работать и банкротятся. Всё это ведет к закрытости рынка и уходу с него многих компаний.

Теперь о градостроительной практике в Ленинградской области. Удивительно, что оба комитета города и области находятся в одном здании, но такое впечатление что они разделены непреходимой границей! Конечно, если сопоставление градостроительства в Петербурге и Москве сравнительно корректно – это два мегаполиса со схожими проблемами и задачами развития, то сравнение Петербурга и Ленинградской области с позиций градостроительной политики достаточно условно. Однако в сфере массового жилищного строительства у них практически много общего, и не случайно петербургские застройщики так много построили многоэтажного жилья в области. Естественно, что там больше свободных территорий для комплексной застройки, дешевле и земля, и квартиры и т. п.

Но изучение практики градостроительства в Ленинградской области и мнение ряда крупных застройщиков показывает и другое – там значительно проще решать проблемы: все более быстро, понятно и прозрачно. Общим документом в области является Схема территориального планирования, которую разрабатывает и корректирует ГКУ Градостроительного развития территории (30 сотрудников), Генеральные планы разрабатываются для каждого муниципального образования (их 188 и разрабатывает их Комитет по градостроительной политике со штатом 42 сотрудника) и столько же – правил землепользования и застройки, на основе которых в течение 7 рабочих дней без проблем выдаются градпланы на объекты. Генеральные планы поселений утверждаются правительством области. Проекты планировки территорий изготавливаются заказчиками, и в них предусматриваются социальные и инфраструктурные объекты.

Подчеркну, что и в Москве и в Ленинградской области все градостроительные проблемы решаются в обход органов региональной законодательной власти! Никаких поправок в Генеральные планы! Дело депутатов – принимать регулирующие законы, а не вмешиваться в конкретные вопросы. У нас же – сотни тысяч поправок!

#### **Итак:**

1. Санкт-Петербургу надо критически проанализировать нашу практику и принять все полезное, что есть у соседей. «Союзпетрострой» в рамках подготовки очередной конференции по качеству строительства готов собрать градостроителей различных регионов России для выявления лучших практик и выработки на их основе рекомендаций для нормального градостроительного развития нашего великого города.

2. Обоим смежным регионам следует обратить особое внимание на чудовищный перекосяк в сторону жилищного строительства. Нельзя забывать, что людям надо не только жилье, но и места приложения труда, дороги, социальная инфраструктура (детские сады, школы, поликлиники, больницы, спортклубы, места досуга и отдыха), а также театры, музеи и дома творчества.