



ГОРСКАЯ

ТЕРРИТОРИЯ ИННОВАЦИЙ

5

АНАЛИТИЧЕСКАЯ СПРАВКА ПО
МАХАНИЗМАМ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ
В СОБСТВЕННОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА,
ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ БЫВШЕЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ
ПЛОЩАДКИ КОМПЛЕКСА ЗАЩИТНЫХ
СООРУЖЕНИЙ ОТ НАВОДНЕНИЙ
«ГОРСКАЯ»



МЕГАЛАЙН
проектирование, строительство
эксплуатация



АГЕНТСТВО
СТРАТЕГИЧЕСКИХ
ИНИЦИАТИВ

2022

1. Общая часть

В соответствии с концепцией развития территории «Горская» планируется размещение:

- Инновационных центров (на участках 78:34:0004444:1141, 78:34:0004444:1140, 78:34:0004444:1104);
- Гостиниц (на участках 78:34:0004444:3, 78:34:0004444:1138, 78:34:0004444:1139);
- Объектов формата light industrial (складов) (на участке 78:34:0000000:8789).

Развитие территории в соответствии с финансово-экономической моделью будет осуществлено за счет частных инвестиций без использования бюджетных средств.

Реализация проекта направлена на достижение следующего социально-экономического эффекта для Санкт-Петербурга:

- Рост количества рабочих мест (17 366 ед.);
- Рост налоговых отчислений (14,6 млрд рублей в бюджет Санкт-Петербурга);
- Синергетических эффект от развития различных отраслей экономики;
- Создание современных общественных пространств;
- Снижение криминогенной обстановки на территории;
- Улучшение экологической ситуации на территории.

2. Описание градостроительной ситуации

Земельные участки, расположенные на территории «Горская», находятся в территориальной зоне ТД1-3 (Многофункциональная общественно-деловая зона объектов общественно-деловой застройки и объектов водного транспорта с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры).

К основным видам разрешенного использования относятся:

- Гостиничное обслуживание
- Проведение научных исследований¹ (3.9.2.)

К условно разрешенным видам относится размещение складов.

3. Порядок предоставления земельных участков

В соответствии со статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации **договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов** в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов **социально-культурного** и коммунально-бытового назначения, реализации **масштабных инвестиционных проектов** при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

¹ В соответствии с Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» включено размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, **инновационные центры**, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые).

3.1. Целевое предоставление земельных участков

Предоставление земельных участков для размещения объектов **социально-культурного назначения** регулируется Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования».

В соответствии с Законом № 282-43 критерием отнесения объекта социально-культурного назначения является отнесение объекта к объектам, размещаемым на основании следующих видов разрешенного использования земельного участка:

- социальное обслуживание;
- здравоохранение;
- образование и просвещение;
- культурное развитие;
- **обеспечение научной деятельности;**
- спорт;
- обеспечение внутреннего правопорядка.

Следовательно, с учетом того, что в соответствии с Приказом Росреестра и Законом Санкт-Петербурга № 282-43 инновационные центры относятся к объектам социально-культурного назначения, и в Правилах землепользования и застройки данные объекты указаны в перечне основных видов разрешенного использования земельных участков, то заключение договора аренды земельных участков без торгов прямо предусмотрено Земельным кодексом и законодательством Санкт-Петербурга.

При этом необходимо отметить, что размер арендной платы за земельный участок будет сформирован на основе рыночной оценки (льготы не применяются).

Вместе с тем, в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 03.12.2008 № 742-136 «О стратегических инвестиционных проектах, стратегических инвесторах и стратегических партнерах Санкт-Петербурга» статус стратегического инвестиционного проекта присваивается инвестиционному проекту по строительству объектов инновационной деятельности.



Совокупный объем инвестиций в создание инновационных центров составляет 12,8 млрд рублей, что значительно превышает требования по размеру совокупного объема инвестиций, указанного в Законе Санкт-Петербурга № 742-136.

Однако, с целью повышения бюджетной эффективности для Санкт-Петербурга ООО «Мегалайн» приняло решение не использовать льготы по аренде и выкупу земельных участков, предоставляемых при присвоению проекту статуса стратегического инвестиционного проекта, а выбрало предоставление земельного участка целевым назначением с формированием арендной платой на основе рыночной оценки.

3.2. Предоставление земельных участков для масштабных инвестиционных проектов

Реализация **масштабных инвестиционных проектов** регулируется Законом Санкт-Петербурга от 03.12.2008 № 742-136 «О стратегических инвестиционных проектах, стратегических инвесторах и стратегических партнерах Санкт-Петербурга».

Статус стратегического инвестиционного проекта присваивается инвестиционному проекту в случае одновременного соответствия указанного проекта следующим требованиям:

- 1) обеспечение совокупного объема инвестирования:
 - в развитие здравоохранения, образования, культуры, физической культуры и спорта, науки, инновационной деятельности, **туризма, в том числе путем создания гостиниц**, - не менее 1 млрд рублей;
 - в развитие промышленности, **транспортно-логистического комплекса**, создание инженерной инфраструктуры - не менее 2 млрд рублей;
- 2) инвестор и(или) аффилированные с ним лица, реализующие инвестиционный проект, **должны обладать опытом по реализации инвестиционных проектов аналогичной отраслевой принадлежности** стоимостью не менее 2 млрд рублей, а для инвестиционных проектов, необходимый совокупный объем инвестирования по которым составляет 1 млрд рублей, - не менее 1 млрд рублей.
- 3) улучшение в результате реализации инвестиционного проекта социально-экономических и(или) культурных условий жизни жителей Санкт-Петербурга;
- 4) эффективность реализации инвестиционного проекта для инвестора и для Санкт-Петербурга с учетом срока его окупаемости, прибыльности, объема налоговых поступлений в федеральный бюджет и(или) бюджет Санкт-Петербурга;
- 5) осуществление мер по импортозамещению путем создания производства товаров, страной происхождения которых будет являться Российская Федерация, либо использования в ходе реализации инвестиционного проекта товаров, страной происхождения которых является Российская Федерация.

Документы, направленные в Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга подтверждают соответствие предоставленным положениям.

Основные выдержки, подтверждающие соответствие вышеуказанным требованиям Закона Санкт-Петербурга № 742-136 указаны в Таблице 1, 2, а также в пункте 4 настоящей справки.

3.3. Иные организационно-правовые схемы реализации Проекта

| Механизм | Отрицательные стороны | Выплаты из бюджета СПб |
|---|---|--|
| Комплексное развитие территории | <ol style="list-style-type: none"> 1) Значительный срок заключения договора о КРТ (не менее 1 года) 2) Участок не включен в ПЗЗ в качестве зоны КРТ. 3) Отсутствие правоприменительной практики и риски оспаривания решения администрации Санкт-Петербурга. | <ol style="list-style-type: none"> 1) В соответствии с условиями договора о КРТ |
| Проект на основе ГЧП (115-ФЗ/224-ФЗ) | <ol style="list-style-type: none"> 1) Закрытый перечень объектов соглашения (объекты образования, культуры, спорта, объекты, используемые для организации отдыха граждан и туризма, иные объекты социально-культурного назначения); 2) Риски для города по необходимости выплат минимального гарантированного дохода; 3) Отсутствие государственных учреждений, способных эксплуатировать объекты, которые будут созданы в рамках реализации проекта; 4) Длительность процедуры согласования проекта концессионного соглашения. | <ol style="list-style-type: none"> 1) Затраты на выплаты капитального гранта 2) Затраты на выплаты минимального гарантированного дохода 3) Выплаты в случае дефолта партнера 4) Выпадающий доход от предоставления всех земельных участков (арендная плата составит 1,5% от кадастровой стоимости) |
| Проведение торгов в соответствии с Законом Санкт-Петербурга №282-43 | <ol style="list-style-type: none"> 1) Невозможность включения обязанности инвестора по реализации проекта в рамках единой концепции развития территории; 2) Возможность наличия нескольких инвесторов и невозможность синхронизации действий по развитию территории. | Нет |
| Создание особой экономической зоны | <ol style="list-style-type: none"> 1) Решение принимается на федеральном уровне; 2) Необходимо обеспечить создание инфраструктуры; 3) Необходимо наличие инвесторов, подтвердивших в письменной форме (с приложением документов, подтверждающих наличие собственных средств) готовность реализовать проект (проекты) на территории предполагаемой | <ol style="list-style-type: none"> 1) Затраты на создание инфраструктуры для резидентов 2) Выпадающий доход от налоговых и иных льгот |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>к созданию особой экономической зоны, с объемом запланированных инвестиций накопленным итогом за 3 года со дня создания особой экономической зоны не менее планируемого объема необходимых для создания ее инфраструктуры средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета</p> <p>4) На текущий момент в ОЭЗ СПб только 2 резидента в сфере информационных технологий и телекоммуникаций.</p> | |
|--|---|--|

Таблица № 1 соответствия проектов строительства гостиниц требованиям Закона о стратегических инвестиционных проектах

| | Бизнес-отель | Спа-отель | Спорт-отель |
|--|--|--|---|
| Обеспечение совокупного объема инвестирования не менее 1 млрд рублей | 2,874 млрд рублей | 2,476 млрд рублей. | 2,772 млрд рублей |
| Улучшение социально-экономических и(или) культурных условий | 1) Соответствие положениям Стратегии социально-экономического развития Санкт-Петербурга на период до 2035 года, утвержденной Законом Санкт-Петербурга от 19.12.2018 № 771–164 2) Реализация проекта будет способствовать достижению целевого показателя Государственной программы Санкт-Петербурга «Развитие сферы туризма в Санкт-Петербурге», утвержденная постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14 ноября 2017 года № 936 «Содействие строительству и модернизации объектов туристской и сопутствующей инфраструктуры», а также «Расширение спектра, качества и доступности предоставляемых туристских услуг. | | |
| | Создание 360 рабочих мест | Создание 341 рабочего места | Создание 295 рабочих мест |
| Эффективность реализации инвестиционного проекта | 1) Чистая приведенная стоимость - 1 848 050 тыс. рублей. 2) Значение чистого дисконтированного дохода бюджета Санкт-Петербурга - 901 936 тыс. рублей. 3) Значение дисконтированного недополученного дохода бюджета Санкт-Петербурга - 131 202 тыс. рублей. Значение разности чистого дисконтированного дохода бюджета Санкт-Петербурга и дисконтированного | 1) Чистая приведенная стоимость - 527 643 тыс. рублей 2) Значение чистого дисконтированного дохода бюджета Санкт-Петербурга - 542 631 тыс. рублей. 3) Значение дисконтированного недополученного дохода бюджета Санкт-Петербурга - 165 276 тыс. рублей. 4) Значение разности чистого дисконтированного дохода бюджета Санкт-Петербурга и | 1) Чистая приведенная стоимость - 1 478 561 тыс. рублей. 2) Значение чистого дисконтированного дохода бюджета Санкт-Петербурга - 955 362 тыс. рублей. 3) Значение дисконтированного недополученного дохода бюджета Санкт-Петербурга - 378 521 тыс. рублей Значение разности чистого дисконтированного дохода бюджета Санкт-Петербурга и |

| | | | |
|---------------------------------------|---|---|---|
| | недополученного дохода бюджета Санкт-Петербурга - 770 733 тыс. рублей. | дисконтированного недополученного дохода бюджета Санкт-Петербурга - 377 355 тыс. рублей. | дисконтированного недополученного дохода бюджета Санкт-Петербурга - 576 841 тыс. рублей. |
| Осуществление мер по импортозамещению | При создании гостиницы (строительстве и оснащении), а также ее эксплуатации будут использоваться материалы и составляющие Российского производства. | | |

Таблица № 2 соответствия проекта строительства транспортно-логистического комплекса (складов) требованиям Закона о стратегических инвестиционных проектах

| | |
|--|--|
| Обеспечение совокупного объема инвестирования не менее 2 млрд рублей | 9,438 млрд рублей |
| Улучшение социально-экономических и(или) культурных условий | <p>1) Соответствие положениям Стратегии социально-экономического развития Санкт-Петербурга на период до 2035 года, утвержденной Законом Санкт-Петербурга от 19.12.2018 № 771–164</p> <p>2) Распоряжение Правительства Российской Федерации «Об утверждении Транспортной стратегии Российской Федерации на период до 2030 года» от 22 ноября 2008 года N 1734-р. Согласно распоряжению решающее значение для формирования современной товаропроводящей сети на территории России будет иметь создание интегрированной сети транспортно-логистических комплексов, обеспечивающих предоставление широкого спектра конкурентоспособных услуг, ускоренное развитие интермодальных перевозок и формирование территориально-производственных кластеров.</p> <p>Стратегия направлена на развитие транспортной техники, технологий и информационного обеспечения, что в совокупности определяет целевые направления реализации настоящего инвестиционного проекта по строительству транспортно-логистического комплекса в разрезе его современной высокотехнологичной оснащенности складских и административных помещений.</p> <p>3) Создание 80 рабочих мест</p> |
| Эффективность реализации инвестиционного проекта | 1) Чистая приведенная стоимость - 2 064 298 тыс. рублей. |

| | |
|--|--|
| | <p>2) Значение чистого дисконтированного дохода бюджета Санкт-Петербурга - 1 498 094 тыс. рублей.</p> <p>3) Значение дисконтированного недополученного дохода бюджета Санкт-Петербурга - 482 563 тыс. рублей.</p> <p>4) Значение разности чистого дисконтированного дохода бюджета Санкт-Петербурга и дисконтированного недополученного дохода бюджета Санкт-Петербурга - 1 015 531 тыс. рублей.</p> |
| <p>Осуществление мер по импортозамещению</p> | <p>При создании транспортно-логистического комплекса (строительстве и оснащении), а также его эксплуатации будут использоваться строительные материалы, страной происхождения которых является Российская Федерация, для устройства фундамента, напольного покрытия, монтажа стеновых и кровельных панелей и механизмов. В ходе технического оснащения транспортно-логистического объекта предполагается устройство отопительной и вентиляционной систем для поддержания оптимального уровня температуры и влажности воздуха в местах хранения и обслуживания, системы видеонаблюдения, все системы являются объектами Российского производства.</p> |

4. Порядок взаимодействия с частными инвесторами, расположенными на территории «Горская»

На территории «Горская» расположены объекты недвижимости, находящиеся в частной собственности, а именно следующих компаний:

- ООО «Горская»,
- ООО «Евро-Финанс»
- ООО «НовоПорт»
- ООО «А.С.М.»

В настоящее время только у ООО «А.С.М.» имеется в собственности земельный участок, но он не включен в состав концепции развития территории «Горская», разработанный ООО «Мегалайн».

Текущее расположение объектов недвижимости, находящихся в частной собственности в целом не мешает реализации проекта, разработанного ООО «Мегалайн».

Объекты, находящиеся в частной собственности ООО «Евро-финанс» расположены только на 1 участке на который, в настоящее время АО «Марион» (дочернее общество ООО «Мегалайн») подало документы на присвоение проекту статуса стратегического, а именно на участок с кадастровым номером 78:34:0000000:8789, общей площадью 365 621 кв.м. Площадь объектов, находящихся в частной собственности ООО «Евро-финанс» составляет 1 774 кв.м.

В настоящее время наличие частной собственности не влияет на возможность присвоение АО «Марион» статуса стратегического инвестиционного проекта.

Взаимодействие с частными собственниками будет осуществлено после окончания судебных споров, в том числе дела № 56-58853/2021, планируемое к рассмотрению 13 арбитражным апелляционным судом 05.04.2022

Санитарно-защитная зона АО «Третий парк» не влияет на реализацию проекта.

Выводы

Предоставление прав на участки возможно в рамках стратегического инвестиционного проекта (Закон Санкт-Петербурга от 03.12.2008 № 742-136 «О стратегических инвестиционных проектах, стратегических инвесторах и стратегических партнерах Санкт-Петербурга») и целевым образом (Закон Санкт-Петербурга от 17.06.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования).

Оба способа предусмотрены федеральным законодательством и законодательством Санкт-Петербурга, в отношении обоих способов предоставления имеется длительная и устойчивая практика предоставления со стороны органов исполнительной власти Санкт-Петербурга.

Правовое основание предоставления земельных участков

| № земельного участка на схеме | Объект | Основание предоставления земельного участка |
|-------------------------------|-------------------------|---|
| 1, 4, 6 | Инновационный центр | <u>Объект социально-культурного назначения:</u> Предоставление земельных участков целевым назначением для обеспечения научной деятельности |
| 2 | Отель 1 категории | <u>Масштабный инвестиционный проект:</u> Предоставление статусов стратегических инвестиционных проектов |
| 3 | Отель 2 категории | |
| 5 | Бизнес-отель | |
| 7 | Склады Light Industrial | |

