



ГОРСКАЯ

ТЕРРИТОРИЯ ИННОВАЦИЙ

6 АНАЛИТИЧЕСКАЯ СПРАВКА ПО
ОБОСНОВАНИЮ СОЦИАЛЬНО-
ЭКОНОМИЧЕСКОГО ЭФФЕКТА ДЛЯ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ
ПРОЕКТА РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
БЫВШЕЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ПЛОЩАДКИ
КОМПЛЕКСА ЗАЩИТНЫХ СООРУЖЕНИЙ
ОТ НАВОДНЕНИЙ «ГОРСКАЯ»



МЕГАЛАН
проектирование, строительство
эксплуатация



2022

1. Общие положения

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 (транспортно-логистический комплекс) (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 улучшения социально-экономических и(или) культурных условий 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. Соответствие проекта действующим государственным программам и иным нормативным правовым актам Санкт-Петербурга

2.1. Инновационные центры

Ключевая цель создания и развития инновационного центра — инфраструктурное и технологическое обеспечение развития региона, что подразумевает обеспечение ускоренного развития высокотехнологичных отраслей и превращение их в одну из основных движущих сил экономического роста, а также стимулирование роста инновационной составляющей, как одного из важнейших системных факторов успешного развития, формирования конкурентных преимуществ региона. Создание центра позволит обеспечить благоприятную среду для развития новых инновационных предприятий, содействие к привлечению кадров на высокопроизводительные рабочие места, создание партнерств между государственным и частным секторами, а также обеспечение технологической и экономической составляющей конкурентоспособности, престижа и безопасности Санкт-Петербурга и Российской Федерации.

Данная цель в полной мере соотносится со вторым этапом «Стратегией социально-экономического развития Санкт-Петербурга на период до 2035 года» (2022-2024 годы), базирующимся на росте глобальной конкурентоспособности экономики Санкт-Петербурга и переходе на новую технологическую базу, необходимо обеспечить инновационное и технологическое обновление традиционных сегментов экономики и создание новых высокотехнологичных производств в рамках реализации Национальной технологической инициативы, значительное увеличение инвестиционной и предпринимательской активности субъектов хозяйственной деятельности.

На 2 этапе основные ресурсы должны направляться на повышение эффективности жизнедеятельности. Важнейшими задачами будут преодоление инфраструктурных ограничений и дефицита, в том числе в обеспеченности объектами в энергетической, транспортной и социальной сферах, а также обеспечение высоких стандартов качества городской среды на основе технологий "умного города", экологически чистой и ресурсосберегающей энергетики.

Кроме того в Стратегии-2035 в рамках направления по обеспечению устойчивого экономического роста Санкт-Петербурга представленная цель позволят внести вклад в решение задач: 1.3. "Развитие информационных технологий и цифровой экономики", 1.4. "Развитие креативных индустрий", 1.5. "Развитие научных исследований и разработок в приоритетных направлениях науки и техники", 1.6. "Создание и трансфер отечественных технологий, коммерциализация инноваций через эффективное взаимодействие субъектов науки и образования, бизнеса и государства, а также участие в проектах в рамках Национальной технологической инициативы", 3.1 "Формирование и развитие в Санкт-Петербурге инфраструктуры промышленного комплекса, поддержки инновационной деятельности" и другие.

Исходя из вышесказанного, основными задачами создания инновационного центра являются:

1. Формирование территориальной инновационной системы, ориентированной на эффективное использование научно-технического потенциала региона с целью ускоренного освоения новой техники и наукоемких технологий, участие в разработке и реализации региональных целевых инновационных программ и проектов.

2. Обучение и подготовка специалистов в сфере современных технологий, повышение уровня их профессиональных знаний и навыков.

3. Привлечение и стимулирование к работе инновационного центра молодых талантливых специалистов под руководством опытных сотрудников.

4. Формирование региональной научно-производственной инфраструктуры, интеграция научно-производственного и научного потенциала региона. Оказание помощи в создании и развитии инновационных решений, предназначенных для коммерциализации исследований и разработок.

5. Содействие разработке и реализации, научно технических проектов и программ, направленных на создание наукоемких технологий и конкурентоспособной продукции, ускоренное их освоение в производстве.

6. Организация и осуществление международного научно-технического сотрудничества во всех его формах в соответствии с законодательством РФ.

2.2.Объекты light industrial

Строительство объектов light industrial соответствует действующим государственным программам, а также региональным программам развития Санкт-Петербурга, в том числе способствует достижению их ключевых целевых показателей, среди которых:

1. Государственная программа «Экономическое развитие и инновационная экономика» от 15.04.2014 № 316, целью которой является создание благоприятного предпринимательского климата и условий для ведения бизнеса, увеличение численности

занятых в сфере малого и среднего предпринимательства в разрезе повышения предпринимательской активности и развития малого и среднего бизнеса, а также стимулирование технологического развития и повышение производительности труда.

Настоящий инвестиционный проект предполагает использование современных технологий и оборудования, что соответствует одной из целей государственной программы и позволяет обеспечить рост производительности труда. Помимо создания условий для развития конкуренции и привлечения инвестиций в экономику Российской Федерации, проект предоставляет новые рабочие места, способствующие стимулированию предпринимательской активности и увеличению численности занятых за счет принципиально новых форматов обслуживания клиентов на масштабных территориях современного транспортно-логистического комплекса. Создание транспортно-логистического комплекса такого формата позволит реализовать поддержку и развитие предпринимательства в городе, поскольку целевой аудиторией складов лайт-индустриал и даркстор являются преимущественно предприниматели среднего и малого бизнеса.

2. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года от 22.11.2018, определяющий создание и модернизацию транспортной инфраструктуры, как один из важнейших инструментов стимулирования экономического роста и повышения качества жизни населения.

Для преодоления сдерживающих развитие транспортного комплекса России факторов и для уверенного роста экономического развития страны инвестиции в основной капитал транспортного комплекса должны осуществляться в полном объеме и опережающими темпами (относительно других секторов экономики). Тем самым за счет создания и развития мультимодальных центров и новых перегрузочных терминалов обеспечивается реализация указанной цели.

3. Стратегия пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года устанавливает развитие магистральной транспортной инфраструктуры за счет создания сети узловых грузовых мультимодальных транспортно-логистических центров.

Комплексное развитие крупных транспортных узлов, расположенных в том числе в пределах или около перспективных крупных центров экономического роста, и согласованное формирование и развитие около них транспортно-логистических мощностей обеспечивает развитие как транспортной инфраструктуры, так и объектов в сфере логистики.

4. Постановление Правительства Санкт-Петербурга о «Стратегии развития транспортно-логистического комплекса Санкт-Петербурга» от 3.07.2007 № 741 (далее — Стратегия). Стратегия разработана в целях формирования долгосрочной государственной политики Санкт-Петербурга в сфере модернизации, развития, повышения конкурентоспособности и эффективности функционирования транспортно-логистического комплекса Санкт-Петербурга.

Создание транспортно-логистического комплекса – одно из важнейших направлений жизнеобеспечения Санкт-Петербурга, поскольку от его функционирования во многом зависит эффективность работы ряда отраслей экономики Санкт-Петербурга. Также реализация проекта позволит максимально использовать градостроительный и социально-экономический потенциалы региона, обеспечивая отлаженную и бесперебойную работу торговых объектов, взаимодействие с транспортно-логистическими комплексами которых будет определять высокий уровень и качество поставок, заказов, в том числе, и в формате дистанционного взаимодействия с потенциальными клиентами в период пандемии.

В связи с данным обстоятельством строительство транспортно-логистического комплекса позволит предприятиям и компаниям широкого отраслевого спектра организовывать оперативное и высококачественное взаимодействие с клиентами, повышая эффективность и обеспечивая удовлетворение нарастающих потребностей в транспортно-логистических узлах района строительства объекта, что в совокупности отражает целевую направленность проекта и ее соответствие приведенной стратегии.

5. Стратегия развития транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области на период до 2030 года, утвержденная 08.12.2016 на заседании Координационного совета по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области, которая призвана учитывать интересы двух субъектов.

Реализация проекта по строительству транспортно-логистического комплекса будет способствовать достижению целевого показателя программы «Обеспечение спроса на грузовые перевозки, создание эффективной системы управления грузопотоками, применение передовых логистических технологий, формирование добавленной стоимости за счет обработки грузов и предоставления широкого спектра транспортно-логистических услуг в Санкт-Петербурге и Ленинградской области» путем создания рынка конкурентоспособных транспортно-логистических услуг, увеличения объема услуг добавленной стоимости и формирования системы управления грузовой логистикой.

6. Стратегия социально-экономического развития Санкт-Петербурга на период до 2035 года

В рамках задачи "Развитие системы прямого и транзитного транспортного сообщения Санкт-Петербурга с регионами Российской Федерации, крупнейшими мировыми транспортными центрами для осуществления пассажирских и грузовых перевозок" предполагается преобразование грузового транспортного комплекса Санкт-Петербурга в высокоэффективную систему на основе построения эффективной транспортной логистики, рационального использования территории Санкт-Петербурга, путей сообщения, вывода складских мощностей в периферийные районы Санкт-Петербурга. Таким образом создание транспортно-логистического комплекса на территории бывшей строительной площадки комплекса защитных сооружений Санкт-Петербурга от наводнений «Горская» содействует решению одной из задач стратегии социально-экономического развития Санкт-Петербурга.

Реализуемый проект обладает высокой значимостью в области развития логистической инфраструктуры как для интересов Санкт-Петербурга, так и для интересов Российской Федерации. Соответственно, строительство современного транспортно-логистического комплекса приобретает глобальное стратегическое значение для достижения положительного эффекта в экономическом развитии региона в разрезе наращивания инновационной составляющей бизнеса и обеспечения целостного функционирования логистической сети посредством высококачественного обслуживания и технического оснащения помещений создаваемого объекта.

2.3. Объекты гостиничной инфраструктуры

Строительство объектов гостиничной инфраструктуры соответствует действующим программам развития Санкт-Петербурга, в том числе способствует достижению их ключевых целевых показателей, среди которых:

- Стратегия развития туризма в Российской Федерации на период до 2035 года, утвержденная Распоряжением Правительства РФ от 20 сентября 2019 г. № 2129-р (далее – Стратегия), направленная на комплексное развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации за счет создания условий для

формирования и продвижения качественного и конкурентоспособного туристского продукта на внутреннем и международном туристских рынках, усиление социальной роли туризма и обеспечение доступности туристских услуг, отдыха и оздоровления для граждан Российской Федерации.

В соответствии со Стратегией туризм является одной из крупнейших статей международной торговли в несырьевом секторе. Также сказано, что одним из основных благоприятных факторов, способствующих развитию туристической отрасли, является создание конкурентоспособного туристского продукта Российской Федерации, а также повышение его доступности и стимулирование спроса на внутреннем и внешнем рынках в том числе за счет увеличения инвестиций в сферу туризма, что полностью отражает содержание и цели проекта.

- Государственная программа Санкт-Петербурга «Развитие сферы туризма в Санкт-Петербурге», утвержденная Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14 ноября 2017 года № 936.

Реализация проекта будет способствовать достижению целевого показателя программы «Содействие строительству и модернизации объектов туристской и сопутствующей инфраструктуры», а также «Расширение спектра, качества и доступности предоставляемых туристских услуг».

- Закон Санкт-Петербурга «О Стратегии социально-экономического развития Санкт-Петербурга на период до 2035 года» от 19 декабря 2018 г.

Согласно стратегии, в рамках задачи «Стимулирование создания и развития туристской инфраструктуры» необходимо обеспечение развития гостиничной и ресторанной инфраструктуры в среднем ценовом сегменте. Реализация проекта непосредственным образом будет способствовать решению указанной задачи.

Таким образом, учитывая значимость реализуемого проекта, как для интересов Санкт-Петербурга, так и для Российской Федерации в целом, в области развития туристической инфраструктуры, увеличение количества гостиниц будет оказывать положительный эффект как в социальном направлении, так и в части экономического развития.

3. Общие экономические показатели эффективности Проекта для бюджета Санкт-Петербурга

Таблица Показатели эффективности Инновационного центра (2022-2034 гг.)

ПАРАМЕТР	ед.изм.	Инновационный центр
Площадь земельных участков (включая водные объекты)	квм	298 897
Площадь строительства	квм	128 000
Бюджетный эффект*	тыс. руб.	5 132 986
Бюджет РФ	тыс. руб.	1 191 474
Бюджет Санкт-Петербурга	тыс. руб.	3 941 512
Общий социально-экономический эффект	X	Развитие науки и образования
Создание новых рабочих мест	шт.	8 320
Количество кв.м. на 1 рабочее место (без учета МОПов)	квм	10

* - разность доходов и расходов бюджетной системы РФ без учета дисконтирования.

Чистый денежный поток бюджета	Ед. изм.	Сумма
1. Чистый денежный поток федерального бюджета	тыс. руб.	1 191 474
Доходы федерального бюджета	тыс. руб.	1 191 474
НДС	тыс. руб.	725 966
Налог на прибыль	тыс. руб.	200 196
Отчисления с ФОТ (косвенный бюджетный эффект)	тыс. руб.	265 312
Расходы федерального бюджета	тыс. руб.	0
Возмещение НДС	тыс. руб.	0
2. Чистый денежный поток регионального бюджета	тыс. руб.	3 941 512
Доходы регионального бюджета	тыс. руб.	3 941 512
НДФЛ	тыс. руб.	114 968
Налог на прибыль	тыс. руб.	1 134 444
Налог на имущество	тыс. руб.	1 968 490
Аренда земельного участка	тыс. руб.	364 495
Выкуп земельного участка	тыс. руб.	304 672
Налог на землю	тыс. руб.	54 444
Расходы регионального бюджета	тыс. руб.	0
Суммарный ЧДП бюджетной системы	тыс. руб.	5 132 986

Таблица Показатели эффективности Light Industrial (2022-2034 гг.)

ПАРАМЕТР	ед.изм.	Light Industrial
Площадь земельных участков (включая водные объекты)	квм	365 621
Площадь строительства	квм	318 780
Бюджетный эффект*	тыс. руб.	9 115 225
Бюджет РФ	тыс. руб.	4 817 467
Бюджет Санкт-Петербурга	тыс. руб.	4 297 758
Общий социально-экономический эффект	X	Развитие малого и среднего бизнеса
Создание новых рабочих мест, в том числе:	чел.	80
Административно-управленческий персонал	чел.	15
Сервисное и техническое обслуживание помещений	чел.	25
Клининг	чел.	18
Сотрудники службы безопасности	чел.	22
Количество рабочих мест у арендаторов	чел.	7 970
Площадь строительства	кв.м.	318 780
Рабочих мест по аналогам	шт.	500
Площадь строительства по аналогам	квм	20 000
Всего рабочих мест	чел.	8 050

* - разность доходов и расходов бюджетной системы РФ без учета дисконтирования.

Чистый денежный поток бюджета	Ед. изм.	Сумма
1. Чистый денежный поток федерального бюджета	тыс. руб.	4 817 467
Доходы федерального бюджета	тыс. руб.	4 817 467
НДС	тыс. руб.	4 277 186
Налог на прибыль	тыс. руб.	350 487
Отчисления с ФОТ (косвенный бюджетный эффект)	тыс. руб.	189 794
Расходы федерального бюджета	тыс. руб.	0
Возмещение НДС	тыс. руб.	0
2. Чистый денежный поток регионального бюджета	тыс. руб.	4 297 758
Доходы регионального бюджета	тыс. руб.	4 297 758
НДФЛ	тыс. руб.	82 244
Налог на прибыль	тыс. руб.	3 154 387
Налог на имущество	тыс. руб.	1 004 364
Аренда земельного участка	тыс. руб.	17 029
Выкуп земельного участка	тыс. руб.	94 606
Налог на землю	тыс. руб.	56 764
Расходы регионального бюджета	тыс. руб.	0
Суммарный ЧДП бюджетной системы	тыс. руб.	9 115 225

Таблица Показатели эффективности гостиниц (2022-2034 гг.)

ПАРАМЕТР	ед.изм.	Бизнес-отель	Отель 1 категории	Отель 2 категории
Площадь земельных участков (включая водные объекты)	квм	78 200	81 404	259 607
Площадь строительства	квм	27 000	21 900	22 900
Бюджетный эффект*	тыс. руб.	7 058 775	4 502 833	6 553 496
Бюджет РФ	тыс. руб.	4 564 222	3 019 097	4 182 087
Бюджет Санкт-Петербурга	тыс. руб.	2 494 553	1 483 736	2 371 409
Общий социально-экономический эффект	Х	Развитие туризма		
Создание новых рабочих мест, в том числе:	шт.	360	341	295
Административно-управленческий персонал	чел.	25	24	21
Служба приёма и размещения	чел.	58	55	47
Служба маркетинга и продаж	чел.	14	14	12
Служба хозяйственного обеспечения и обслуживания	чел.	122	116	100

Служба общественного питания	чел.	83	78	68
Инженерная служба	чел.	22	20	18
Охрана	чел.	36	34	29

* - разность доходов и расходов бюджетной системы РФ без учета дисконтирования.

Чистый денежный поток бюджета	Ед. изм.	Сумма		
		Бизнес-отель	Отель 1 категории	Отель 2 категории
1. Чистый денежный поток федерального бюджета	тыс. руб.	4 564 222	3 019 097	4 182 087
Доходы федерального бюджета	тыс. руб.	4 564 222	3 019 097	4 182 087
НДС	тыс. руб.	3 693 972	2 288 635	3 440 541
Налог на прибыль	тыс. руб.	198 139	93 824	190 167
Отчисления с ФОТ (косвенный бюджетный эффект)	тыс. руб.	672 112	636 639	551 379
Расходы федерального бюджета	тыс. руб.	0	0	0
Возмещение НДС	тыс. руб.	0	0	0
2. Чистый денежный поток регионального бюджета	тыс. руб.	2 494 553	1 483 736	2 371 409
Доходы регионального бюджета	тыс. руб.	2 494 553	1 483 736	2 371 409
НДФЛ	тыс. руб.	291 248	275 877	238 931
Налог на прибыль	тыс. руб.	1 783 248	844 412	1 711 507
Налог на имущество	тыс. руб.	404 788	343 829	380 666
Аренда земельного участка	тыс. руб.	4 581	5 885	12 091
Выкуп земельного участка	тыс. руб.	25 448	32 695	67 175
Налог на землю	тыс. руб.	15 269	19 617	40 305
Расходы регионального бюджета	тыс. руб.	0	0	0
Суммарный ЧДП бюджетной системы	тыс. руб.	7 058 775	4 502 833	6 553 496

Значения бюджетной эффективности для проектов создания гостиничной инфраструктуры и объектов Light industrial рассчитанные в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 10.08.2017 № 668 «Об установлении критериев соответствия требованиям, установленным в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 3 Закона Санкт-Петербурга от 19.11.2008 № 742-136 «О стратегических инвестиционных проектах, стратегических инвесторах и стратегических партнерах Санкт-Петербурга», представлены ниже.

	Бизнес-отель	Отель 1 категории	Отель 2 категории	Транспортно-логистический комплекс
Чистая приведенная стоимость, тыс. рублей	1 848 050	527 643	1 478 561	2 064 298
Значение чистого дисконтированного дохода бюджета Санкт-Петербурга, тыс. рублей	901 936	542 631	955 362	1 498 094
Значение дисконтированного недополученного дохода бюджета Санкт-Петербурга, тыс. рублей	131 202	165 276	378 521	482 563
Значение разности чистого дисконтированного дохода бюджета Санкт-Петербурга и дисконтированного недополученного дохода бюджета Санкт-Петербурга, тыс. рублей	770 733	377 355	576 841	1 015 531