

ПРАВИТЕЛЬСТВО  
УТВЕРДИЛО  
НОВЫЕ ПРОЕКТЫ  
ИНДУСТРИАЛЬНЫХ  
ПАРКОВ

Правительство РФ в конце февраля утвердило перечень из 15 проектов создания индустриальных парков и технопарков. В список вошли проекты в Калужской, Ульяновской, Тульской, Воронежской областях, республиках Башкирия и Татарстан, Ставропольском крае и пр.

Также, согласно тексту распоряжения, правительством были распределены субсидии, предоставляемые в 2016 году субъектам Федерации на возмещение затрат на создание инфраструктуры индустриальных парков и технопарков. Общая сумма субсидий составит 4,3 млрд рублей.

АССОЦИАЦИЯ  
ИНДУСТРИАЛЬНЫХ  
ПАРКОВ ЗАКЛЮЧИЛА  
СОГЛАШЕНИЕ С  
ФОНДОМ РАЗВИТИЯ  
МОНОГОРОДОВ

Исполнительный директор Ассоциации индустриальных парков (АИП) Денис Журавский и гендиректор Фонда



развития моногородов Илья Кривогов 15 марта подписали соглашение о сотрудничестве между организациями. Среди целей соглашения – объединение усилий по созданию индустриальных парков в моногородах и привлечение инвесторов на специально подготовленные в моногородах площадки.

ОБЪЕМ ПРОИЗВОДСТВА  
ИНДУСТРИАЛЬНЫХ  
ПАРКОВ ПРИБЛИЗИЛСЯ  
К 500 МЛРД РУБЛЕЙ

Премьер-министр Дмитрий Медведев сообщил в конце февраля, что общий объем промышленного производства индустриальных парков и технопарков по итогам 2015 года составил 480 млрд рублей. Глава правительства подчеркнул, что в целом институт индустриальных парков и технопарков, несмотря на непростые условия в стране, развивается достаточно интенсивно и они сохраняют привлекательность для иностранных инвесторов.

Экономические отношения между Россией и Францией №6, 2016

# L'économika

## LES RELATIONS ÉCONOMIQUES ENTRE LA RUSSIE ET LA FRANCE



Индустриальный парк Марьино, Санкт-Петербург

## ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ: МИРОВОЙ ОПЫТ В РОССИЙСКИХ РЕАЛИЯХ

### ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ – НОВОЕ ЯВЛЕНИЕ ДЛЯ РОССИИ. ИХ ЗАРОЖДЕНИЕ В НАШЕЙ СТРАНЕ ПРИШЛОСЬ НА ПЕРВОЕ ДЕСЯТИЛЕТИЕ ХХI ВЕКА. В 2006 ГОДУ В ПРОЦЕСС БЫЛО ВОВЛЕЧЕНО ВСЕГО ВОСЕМЬ РЕГИОНОВ, ТОГДА КАК СЕГОДНЯ ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ ПРИСУТСТВУЮТ НА ТЕРРИТОРИИ БОЛЕЕ ЧЕМ 40 СУБЪЕКТОВ РФ.

#### ДОЛГИЙ СТАРТ

Индустриальный парк – это механизм поддержки бизнеса двумя регуляторами – управляющей компанией и государством. Первый берет на себя технические и юридические проблемы, связанные с размещением компании, второй предоставляет субсидии и налоговые льготы.

Несмотря на то, что для России это новое явление, первый в мире индустриальный парк возник в Великобритании еще в XIX веке и продолжает функционировать по сей день. А своего пика развитие индустриальных парков в мире достигло в 60-е годы прошлого века. Тогда же этот термин и закрепился в массовом сознании.

Россию, а впоследствии и СССР, эта тенденция обошла стороной. В царское время промышленники строились самостоятельно и на своей земле. Хотя промышленные зоны, как скопление промышленных предприятий, были в России и в XIX веке. Отсутствие частной собственности и административный характер управления сняли необходимость в создании индустриальных парков в период с 1917 по 1991 год.

#### УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ В КАЧЕСТВЕ ПОСРЕДНИКА

После распада СССР на рынке, в том числе производственном, появились самостоятельные игроки, за которыми не стояли министерства, и все технические и юридические проблемы, связанные с пуском новых производственных мощностей, легли на плечи людей, зачастую слышавших о них впервые. Так возникла необходимость в управляющей компании, наличие которой на промышленной территории позволяет позиционировать последнюю как индустриальный

парк – явление, с 2014 года вовлечено в регуляторный процесс со стороны государства.

Сегодня функционирование индустриального парка в России подразумевает взаимодействие как минимум двух сторон: управляющей компании и резидента (или резидентов). Как правило, присутствует и третий участник – инвестор. Впрочем, эта роль зачастую совмещается с одной из первых двух.

Потребность проекта в инвесторе едва ли требует пояснений, а вот роль управляющей компании на первый взгляд может быть неочевидна. Управляющая компания берет на себя юридическое и техническое обеспечение проекта на этапе формирования территории, пригодной для промышленного пользования.

Роль управляющей компании, по мнению профессора Национального исследовательского университета Высшая школа экономики Леонида Лимонова, особенно важна в российских условиях.

«Для предприятия очень важно иметь доступ к инфраструктуре, к мощностям: электроэнергии, воде, теплу и т. д. И очень часто, для того чтобы получить разрешение подключиться, требуется заплатить огромные деньги или построить какие-то объекты, потому что есть дефицит мощностей», – поясняет он.

#### КОМУ КАКИЕ ЛЬГОТЫ?

Статус резидента индустриального парка зачастую подразумевает и льготы, предоставляемые государством. Но эти условия в разных парках реализуются по-разному. В значительной мере набор льгот зависит от региона, в котором базируется тот или иной индустриальный парк.

Старший аналитик Центра городских исследований бизнес-школы «Сколково» Елена Короткова выделяет два типа субсидий на уровне государства, призванных поддержать развитие индустриальных парков. Это субсидии организациям (управляющим компаниям) и субсидии на создание инфраструктуры. Кроме этого, каждый регион может создать свою систему поощрения и стимулирования таких объектов.

Например, согласно закону Ленинградской области об индустриальных парках, поддержка выражается в установлении льгот по налогу на имущество организаций и по арендной плате за использование земельного участка, а также пониженной налоговой ставке налога на прибыль организаций.

#### ПАРКИ ВО ВСЕМ МНОГООБРАЗИИ

Из-за предоставляемых льгот индустриальные парки порой отождествляют с особыми экономическими зонами или территориями опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР). Однако эти понятия несколько шире. Согласно закону о ТОСЭР, на такой территории может быть организован индустриальный парк. Таким образом, индустриальные парки и ТОСЭР – разные, но пересекающиеся понятия.

На сегодняшний день, согласно «Обзору индустриальных парков России – 2015», составленному Ассоциацией индустриальных парков (АИП), в 42 российских субъектах насчитывается 120 действующих и создаваемых индустриальных парков. Из них 65 находятся в частной собственности, а 55 принадлежат государству. Подавляющее большинство парков расположено на территории Центрального (51 парк), Приморского (28 парков) и Северо-Западного (20 парков) федеральных округов.

Принцип деления, характерный для инвестиционных площадок, – это разграничение greenfield- и brownfield-территорий. К первым относятся индустриальные парки, отстроенные с нуля (их в России 87), вторые – это реорганизованные промзоны, в

большинстве случаев – наследие советской промышленности. По итогам 2015 года в России насчитывается 33 парка типа brownfield.

Что касается резидентов индустриальных парков, то, по данным АИП, за 2015 год их количество, несмотря на кризисные явления в российской экономике, выросло с 1153 до 1674 компаний, то есть практически в 1,5 раза. Промышленных компаний среди них примерно вдвое больше, чем представителей сферы услуг, и безусловными лидерами по заполнению индустриальных парков являются химическая промышленность и автомобилестроение.

#### ВЛИЯНИЕ КРИЗИСА

В то же время произошедшие в России экономические изменения отразились и на промышленных парках. По мнению экспертов, главная угроза для парков в текущих условиях – недостаток инвесторов, в частности, иностранных, которые боятся приходить в Россию ввиду сложившейся геополитической ситуации. На 2015 год заполненность индустриальных парков составила ровно 50%, по сравнению с 53% в 2014 году. Прирост суммарной площади индустриальных парков за этот период приблизился к 20%.

Вместе с тем эксперты смотрят с оптимизмом на дальнейшее развитие индустриальных парков в России. «Процесс как минимум формирования индустриальных парков идет, очем свидетельствует даже количество официально рекламируемых площадок на сайтах корпораций развития регионов», – отмечает Елена Короткова.

Создание новых индустриальных парков анонсировал в феврале и министр промышленности и торговли Денис Мантуров. Он заявил, что к 2020 году в России должно быть сформировано еще как минимум 49 новых индустриальных парков. Однако, с точки зрения Елены Коротковой, создание новых индустриальных парков если и продолжится, то в большей степени пока на бумаге, как раз в силу кризиса.

Никита Звенигородский  
Анастасия Седухина

# КРИЗИС – ЛУЧШЕЕ ВРЕМЯ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ В РОССИЮ

ШВЕЙЦАРСКАЯ КОМПАНИЯ DEGA GROUP – КРУПНЕЙШИЙ В РОССИИ ДЕВЕЛОПЕР СЕТИ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ, В УПРАВЛЕНИИ КОТОРОГО НАХОДИТСЯ САМЫЙ КРУПНЫЙ НА ТЕРРИТОРИИ РФ ПРОМЫШЛЕННЫЙ ПАРК DEGA-NOGINSK С ОБЩИМ ОБЪЕМОМ ИНВЕСТИЦИЙ БОЛЕЕ € 1,4 МЛРД. В СОСТАВ ПАРКА ВХОДЯТ 35 РЕЗИДЕНТОВ ИЗ ЕВРОПЫ И РОССИИ, РАБОТУ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧИВАЕТ АБСОЛЮТНО АВТОНОМНАЯ СИСТЕМА КОММУНИКАЦИЙ, РАЗРАБОТАННАЯ ПО ШВЕЙЦАРСКИМ ТЕХНОЛОГИЯМ.

СЕТЬ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ DEGA ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ ПАРКИ В МОСКОВСКОЙ, ТУЛЬСКОЙ, ТАМБОВСКОЙ, УЛЬЯНОВСКОЙ, СВЕРДЛОВСКОЙ И ДРУГИХ ОБЛАСТЯХ. В ПЛАНЫ КОМПАНИИ ВХОДИТ НАРАЩИВАНИЕ МОЩНОСТЕЙ И В ПЕРИОД ДО 2025 ГОДА УВЕЛИЧЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРОМЫШЛЕННЫХ ПАРКОВ ДО ТРИДЦАТИ. МЫ ПОГОВОРИЛИ С ДИРЕКТОРОМ DEGA GROUP ГАБРИЕЛЕМ ГАНТНЕРОМ О РАЗВИТИИ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ В РОССИИ.

**– Как давно ваша компания занимается развитием индустриальных парков?**

– Dega Group присутствует в России с 2005 года. Мы были одной из первых компаний, которые занялись развитием индустриальных парков на территории РФ. Наш первый проект подобного рода – индустриальный парк Dega-Noginsk в Московской области – был запущен в 2006 году. Он стал первым частным промышленным парком в стране.

**– В 2006 году тема индустриальных парков достаточно мало обсуждалась на глобальном уровне. Откуда у вас появилась идея о развитии проекта подобного рода?**

– Уже в тот период было понятно, что индустриальные парки – перспективное направление. Для России 2001–2005 годы были периодом бурного экономического роста: покупательная способность населения резко увеличивалась, и иностранным компаниям стало невыгодно импортировать большие объемы продукции. Они поняли, что будет эффективнее локализовать производство в России.

**– Какие сложности возникли у вас при работе в этом новом направлении?**

– Когда мы приняли решение развиваться в Ногинском районе, нам достался большой участок земли с хорошей локацией, но это было чистое поле, выражаясь профессиональным языком – «гринфилд». Соответственно, всю инфраструктуру в будущем индустриальном парке Dega-Noginsk мы создавали с нуля и при работе столкнулись с трудностями ее строительства и высоким уровнем коррупции. К счастью, за последнее время си-

туация изменилась: механизмы ведения бизнеса в стране стали более прозрачными. Однако работа над первым индустриальным парком потребовала от нас значительных финансовых вложений, времени и сил.

**– Как проходило дальнейшее развитие парка?**

– Парк быстро заполнили иностранные и российские резиденты, в том числе такие компании, как Leroy Merlin, Bayer, Oriflame, «Мегафон» и другие. В настоящий момент 25% от общих налоговых отчислений Ногинского района Московской области (что составляет около 1 млрд рублей) приходится на наш индустриальный парк.

Опыт Ногинского парка оказался успешным, и мы решили продолжить инвестировать в промышленные парки. В настоящее время в активной стадии реализации находится проект по созданию агроиндустрального парка в Ульяновской области. Развитие индустриальных парков с химическим, фармацевтическим и пищевым направлениями идет параллельно в Тульской, Тамбовской и Свердловской областях.

**– Что изменилось в развитии индустриальных парков в последнее время?**

– Мы заметили приближающиеся изменения около двух лет назад. Это был период обострения геополитической ситуации, за которым последовали западные санкции и взятие курса на импортозамещение. Об изменениях можно судить по соотношению российских и иностранных резидентов наших парков. Если еще несколько лет назад соотношение иностранных и российских ком-

паний был 70 к 30, то теперь эта картина прямо противоположная, а именно: 70% компаний-резидентов – отечественные предприниматели.

**– Это означает, что время иностранных инвесторов прошло?**

– Я не могу этого сказать. На мой взгляд, иностранные инвесторы находятся под геополитическим давлением и выживают улучшения инвестиционного климата. Некоторые также руководствуются тем, что в связи с последними кризисными явлениями покупательная способность россиян значительно снизилась.

Однако я уверен, что кризис – лучшее время для инвестиций в Россию. Сейчас для этого самые благоприятные условия: девальвация рубля приведет к снижению строительных затрат и оплаты труда. В стране по-прежнему дешево стоят газ и электричество.

Кроме того, за последние годы в России появилось много квалифицированных специалистов, и иностранным компаниям больше не приходится привлекать на работу дорогостоящих экспатов. Нужно пользоваться моментом. На мой взгляд, рубль сейчас недооценен, и в ближайшие пару лет, в зависимости от экономических и политических факторов, его стоимость может подняться. Поэтому я советую в первую очередь иностранным компаниям инвестировать как можно скорее.

Причина не только в девальвации рубля, но и в государственной политике, ориентированной на развитие в стране собственного производства. Власти активно поддерживают и иностранные компании, которые заинтересованы в локализации производства в стране. Кроме

того, существуют различные государственные и региональные программы, субсидии и льготы, направленные на поддержание отечественного производства.

**– Именно поэтому вы приняли решение развивать агроиндустральный парк в Ульяновской области?**

– Да, это обусловлено общими тенденциями. Мы считаем, что агропромышленность в условиях современной экономики и постоянно растущего населения – перспективная отрасль.

Основной принцип реализации агроиндустрального парка в Ульяновской области – инновационный принцип вертикальной и горизонтальной интеграции, созданный на основе голландских технологий. Он позволяет реализовать систему безотходного производства и выстроить всю цепочку агроиндустрии от выращивания и поставки сырья до его глубокой переработки, складирования и продажи. Эта технология позволяет диверсифицировать бизнес-риски, сократить затраты и повысить продуктивность любого производства.

Помимо наличия подобной высокорентабельной технологии, проект «Агроиндустральный парк Dega-Ulyanovsk» имеет мощную поддержку со стороны правительства России и участвует в целевой государственной программе по поддержке сельского хозяйства, которая предполагает возврат инвестиций в размере от 20 до 30% в зависимости от отрасли. Парк также обладает всей необходимой инфраструктурой как с точки зрения геостратегического расположения, так и с точки зрения наличия необходимых коммуникаций для запуска производства любой сложности.

**– Чем вы руководствуетесь при выборе региона для развития индустриального парка?**

– Мы руководствуемся прежде всего его потенциалом. Оцениваем, насколько развит регион, участвует ли он в федеральных программах, а также насколько местные власти заинтересованы в привлечении инвесторов. В России существует большое количество госпрограмм, направленных на привлечение компаний в индустриальные парки. Например, они могут получить кредит по сниженной ставке. Кроме того,

в ряде регионов есть специальные налоговые послабления.

**– На каких условиях резиденты приобретают участки в ваших парках?**

– Мы предоставляем очень гибкие условия для разных отраслей и сфер бизнеса, подстраиваясь под нужды клиента. В классическом варианте мы продаем земельные участки с подведенными коммуникациями, а также предлагаем клиенту построить объект, предоставляя все услуги по вводу в эксплуатацию и монтажу оборудования. Помимо этого, у нас есть набор услуг по подбору персонала, клинингу, организации трансфера и пр.

Есть другой вариант сотрудничества, когда мы готовы предложить клиенту земельный участок с готовым зданием на условиях аренды с последующим правом выкупа на очень выгодных условиях.

Третий вариант сотрудничества – содействие в привлечении финансирования при наличии у клиента от 5 до 20% собственных средств для начала реализации проекта и строительства его на территории одного из парков Dega Group.

**– Расскажите о ближайших планах Dega Group в России.**

– Мы планируем развивать бизнес по всей России и в перспективе создать первую в мире сеть индустриальных парков по системе франшизы. При этом мы приглашаем к сотрудничеству на условиях партнерства девелоперов, владеющих привлекательными площадками в Московской области и других развитых регионах, а также предлагаем консультационные услуги по продвижению, управлению и привлечению клиентов в уже существующие индустриальные парки.

**КОММЕРЧЕСКИЙ ПАРТНЕР  
КОМПАНИИ**

ПРОСПЕКТ МИРА 119, СТР. 619  
129223, МОСКВА, РОССИЯ  
TEL: +7 495 785 63 96  
Email: russia@dega-ag.com

**DEGA**  
G R O U P



Завод Орифлейм общая площадью 110 000 кв. м

на правах рекламы

# ФИНСКИЙ ОПЫТ ПО СОЗДАНИЮ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ В РОССИИ

ФИНСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ YIT ПРИСУТСТВУЕТ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ УЖЕ БОЛЕЕ 50 ЛЕТ, НО ДО НЕДАВНЕГО ВРЕМЕНИ СПЕЦИАЛИЗИРОВАЛАСЬ В ОСНОВНОМ НА ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ. НЕСКОЛЬКО ЛЕТ НАЗАД YIT РЕШИЛА ЗАНЯТЬСЯ РАЗВИТИЕМ ТЕРРИТОРИЙ ПОД ПРОМЫШЛЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, В ЧАСТНОСТИ ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА GREENSTATE. L'ECONOMIKA ВЫЯСНИЛА, В ЧЕМ СОСТОИТ ФИНСКИЙ ПОДХОД К РАЗВИТИЮ ПРОМЫШЛЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

– Почему ваша компания, специализирующаяся на жилой недвижимости, решила заняться развитием промышленной недвижимости, в частности индустриальных парков?

– YIT – европейская компания, основанная более 100 лет назад в Хельсинки, столице Финляндии. В России YIT работает уже более 50 лет в сфере домостроения и строительства коммерческих объектов, в том числе для промышленных предприятий.

Неудивительно, что богатый и успешный опыт YIT на рынке привлекал и другие финские компании, которые также планировали начать свою деятельность в соседнем регионе на территории России. В ответ на запросы деловых партнеров YIT о размещении производственных мощностей в Санкт-Петербурге и его пригородах сформировался девелоперский проект.

В рамках данного проекта в конце 2006 года концерн выкупил участок земли площадью более 100 га в промзоне Горелово, возле кольцевой автодороги Санкт-Петербурга, и развернул строительство инфраструктуры, а также первых проектов финских компаний.

– Вы представляете финскую компанию, которая ведет свою деятельность уже 100 лет, и наверняка учитывает финский подход при работе в России. В чем он состоит?

– Это прежде всего комплексный подход к освоению территории. В Финляндии и других европейских странах YIT реализовала целый ряд проектов логистических и бизнес-парков, опыт строительства которых был использован в России.

Проект в Горелово учитывал необходимость создания инфраструктуры с нуля, поэтому одновременно с работой над проектной документацией мы приступили к инфраструктурно-

му строительству, включая строительство дорог, прокладку трубопроводов, строительство сетей снабжения и необходимых инженерных объектов.

С 2008 года в индустриальном парке началось строительство проектов для первых заказчиков: логистического комплекса «Гориго» на 90 000 кв. м, инвестором которого выступил финский инвестиционный фонд Evli Properties, и мясоперерабатывающего завода «Пит-Продукт» финской компании Atria Group.

На сегодняшний день территория индустриального парка Greenstate имеет полную инженерную подготовку под строительство и все необходимые лимиты инженерного обеспечения. Компания благополучно выполнила технические условия, за свой счет проложила коммуникации и построила комплекс зданий инженерно-технического обеспечения, заключила договоры на поставку воды и электроэнергии в оговоренных объемах и сегодня уже располагает запасом предоплаченных инженерных мощностей.

– Какой существует опыт по созданию индустриальных парков за границей, в частности в Финляндии?

– Компания YIT имеет большой опыт создания логистических и промышленных комплексов как для крупных операторов, так и для компаний малого и среднего бизнеса. Логистические центры YIT, как правило, представляют собой помещения, позволяющие предлагать заказчикам адаптивные и разнообразные решения пространства, которое можно использовать в целях производства, технического обслуживания, сборочного производства, для офисной и выставочной активности, под распределительный склад и т. п.

Обязательным условием хорошего проекта является его отлич-

ное месторасположение вблизи главных транспортных потоков. Проекты YIT отличает индивидуальный подход и затратная эффективность.

– Какие заграничные навыки может перенять в этой области Россия?

– В Финляндии при строительстве промышленных логистических комплексов применяются новые высокотехнологичные решения, такие как, например, использование естественных источников энергии, строительные технологии, позволяющие снизить затраты на эксплуатацию объекта. Эти решения сейчас не слишком популярны в России, но за ними будущее.

Интересен опыт создания небольших производственно-логистических центров для малого и среднего бизнеса. В этих так называемых рабочих центрах любые помещения могут быть легко приспособлены под различные оперативные задачи предприятия. Как правило, под одной крышей в таких центрах на небольшой площади компактно размещаются все функциональные подразделения компании: офис, производство, распределительный склад, выставочное помещение, магазин, а также комнаты для отдыха персонала.

– Какие российские реалии вы учитывали при внедрении финских наработок?

– При разработке проекта прежде всего учитывались особенности российского законодательства и локальных подзаконных актов. Особенностью реализации данного проекта стала необходимость строительства всей инженерной инфраструктуры.

Ранее на месте Greenstate была территория, заросшая лесом, через которую проходила лишь грунтовая дорога, и отдельные заброшенные строения, оставши-



В центральной части индустриального парка находится инженерный блок с мощной трансформаторной подстанцией и резервуарами пожарной воды

ся от бывших владельцев. Нам пришлось выполнить разработку и согласование документации, в том числе проект планировки территории.

Затем были осуществлены вырубка кустарника, вертикальная планировка участка, демонтаж различных сооружений, организация технологического подъезда к участку, прокладка инженерных сетей. Весь комплекс работ по созданию инженерной инфраструктуры участка был осуществлен исключительно за счет частных инвестиций YIT.

Чтобы сделать Greenstate еще более привлекательным с точки зрения транспортной доступности, концерн YIT построил на территории индустриального парка железную дорогу, благодаря которой стало возможно принимать грузы из порта Санкт-Петербурга, других регионов России, а также из-за границы. Кроме того, компания инвестировала средства в строительство автомобильной дороги на территории парка.

– Чем вы руководствовались при выборе региона для строительства индустриального парка Greenstate?

– Место для будущего индустриального парка подбиралось тщательно, исходя из близости основных связующих магистралей и транспортных развязок. Так был выбран участок на южной границе Санкт-Петербурга и области, удаленный всего на 1,5 км от кольцевой автодороги и Таллинского шоссе.

Кроме того, несмотря на близость города, территория расположена в Ленинградской области, которая является отдельным субъектом Российской Федерации и имеет собственный бюджет и преференции по налоговым льготам для инвесторов.

– Какая работа на территории парка уже проделана настоящему времени?

– Благодаря усилиям и инвестициям концерна YIT в индустриальном парке создана действующая инженерная инфраструктура, что позволило разместить на территории проекты российских и иностранных компаний. Среди них есть известные бренды, например, Siemens ( завод по производству тяжелых газовых турбин), SMC Pneumatik, Ponsse, Atria «Пит-Продукт».

– Какие еще предприятия присутствуют в Greenstate?

– Помимо вышеупомянутых, в крупном логистическом комплексе «Гориго» работает более десятка компаний, хорошо зарекомендовавших себя на региональном рынке оптовых поставок продукции. Ряд компаний среднего бизнеса ведут работы по проектированию и строительству своих производственных и складских помещений на участках, переданных в их собственность от YIT.



Соболев Максим Вячеславович

Директор по маркетингу и продажам ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург».

Работает на рынке недвижимости

с 1999 года. С сентября 2010 года

является сотрудником компании

«ЮИТ» в Санкт-Петербурге.

Крупнейший в настоящее время

коммерческий объект в портфеле

компании – индустриальный парк

Greenstate. Планируемый объем

инвестиций в проект – 15 млрд рублей.

Сроки реализации – 2007–2020 гг.

– Каким компаниям может быть интересно участие в проекте Greenstate?

– Мы надеемся, что наличие в индустриальном парке уже упомянутых крупных компаний, работающих в сфере машиностроения и производства оборудования, а также в пищевой промышленности, привлечет и другие предприятия из смежных производств. Таким образом они будут дополнять деятельность друг друга. В целом идея синергетического эффекта заложена в концепцию индустриальных парков и является их единственным преимуществом.

– Каким вы видите Greenstate в перспективе, когда он начнет функционировать на полную мощность?

– Уже сейчас мы видим хорошо организованную площадку для нормальной оперативной деятельности производственных и логистических компаний. Наличие собственной управляющей компании снимает большинство проблем по обслуживанию коммунальных сетей парка и взаимодействию с контролирующими структурами местной власти.

Мы также предоставляем широкий спектр предпродажных консультационных услуг, что помогает клиентам индустриального парка принимать решения по размещению своих проектов на территории и в максимально сжатые сроки приступать к строительным работам на собственном участке.



Собственная ветка железной дороги проходит по северной границе индустриального парка Greenstate



на правах рекламы

# ОСОБЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ЗОНЫ: ИСПЫТАНИЕ КРИЗИСОМ

ПРОЦЕССЫ, НАБЛЮДАЕМЫЕ СЕГОДНЯ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ, ИМЕЮТ И ПОЛОЖИТЕЛЬНУЮ СТОРОНУ: ЭТО ВРЕМЯ ПЕРЕМЕН, НА ВОЛНЕ КОТОРЫХ СВОЮ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ДОКАЗАЛИ ПРОЕКТЫ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА. ОДИН ИЗ НАИБОЛЕЕ ЯРКИХ ПРИМЕРОВ ПОСЛЕДНИХ ЛЕТ – ОСОБАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА (ОЭЗ) «ТОЛЬЯТТИ», СТАНОВЛЕНИЕ КОТОРОЙ ПРИШЛОСЬ НА СЛОЖНЫЕ КРИЗИСНЫЕ ГОДЫ. НЕСМОТРЯ НА ЭТО, ЗА НЕПРОДОЛЖИТЕЛЬНЫЙ СРОК ЕЕ КОМАНДА СУМЕЛА С НУЛЯ СОЗДАТЬ ПРОМЫШЛЕННУЮ ПЛОЩАДКУ, ПРЕДОСТАВИВ ВОЗМОЖНОСТЬ ИНВЕСТОРАМ РАЗВИВАТЬ ПРОИЗВОДСТВА В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ – ОДНОМ ИЗ САМЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИ РАЗВИТЫХ РЕГИОНОВ СТРАНЫ.

Спустя всего полгода после начала работы первой очереди инфраструктуры ОЭЗ шесть новых заводов уже выпускают продукцию, еще столько же ведут активное строительство. В интервью с генеральным директором управляющей компании ОЭЗ «Тольятти» Алексеем Пахоменко мы выяснили, как проекту удалось достичь таких результатов.

**– Особые экономические зоны, индустриальные парки – в последние годы в России появилось много новых площадок для развития бизнеса в тех или иных отраслях. В чем преимущество вашей площадки и на кого она рассчитана?**

– Особые экономические зоны – это один из крупнейших в России федеральных проектов по развитию территорий. Существует четыре типа ОЭЗ, в каждой из которых осуществляется деятельность по одному из направлений: туризм, технологии, промышленность или логистика. В каждой зоне для инвесторов, как российских, так и зарубежных, действует определенный набор льгот, таких как подключение к инфраструктуре, налоговые и таможенные преференции, административная поддержка. Главное отличие ОЭЗ от других, частных, площадок заключается в том, что государство обеспечивает их финансирование и гарантирует защиту от любых изменений в законодательстве. Это прописано в федеральном законе № 116-ФЗ.

Площадка ОЭЗ «Тольятти» является промышленно-производственной. Решение о ее создании

было принято в 2010 году. Нашиими главными целями стали поддержка местного автопрома (буквально в паре километров от ОЭЗ расположены крупнейшие производства в России: альянс АвтоВАЗ – Renault – Nissan, завод GM – АвтоВАЗ), а также диверсификация экономики Тольятти, одного из 20 крупнейших городов страны. Первые строительные работы в ОЭЗ начались в конце 2012 года, сейчас инфраструктурой полностью обеспечена уже треть площадки, шесть заводов приступили к выпуску продукции.

Благодаря близости к основному потребителю нашими первыми резидентами стали производители автокомпонентов, но не менее активно площадкой интересуются компании из других отраслей: в ОЭЗ сегодня успешно развиваются проекты из фармацевтической, бумажной, химической и упаковочной промышленности, производства стройматериалов. Резидентами уже стали 17 компаний, еще несколько находятся на стадии подготовки бизнес-планов.

ОЭЗ «Тольятти» рассчитана практически на любое промышленное предприятие, главное условие – инвестиции в собственное производство должны составлять не менее 120 млн рублей. Территория ОЭЗ внушиительная – 660 га. Она осваивается поэтапно путем параллельного строительства инфраструктуры и площадок резидентов.

**– Вы упомянули о льготах, гарантированных государством. Какие преференции есть у резидентов вашей зоны?**



Генеральный директор АО «ОЭЗ ППТ «Тольятти» Алексей Владимирович Пахоменко

**– Одно из главных преимуществ – инфраструктура, подключение к которой осуществляется бесплатно. На строительство всех коммуникаций были выделены бюджетные средства. Менее чем за три года нам удалось освоить первый этап площадью 181 га, и сегодня для компаний созданы все условия для успешной работы в ОЭЗ.**

Налоговые ставки для резидентов понижены, налог на прибыль сейчас составляет 2%. От налогов на землю, имущество и транспорт предприятия освобождаются на период от пяти до десяти лет. На территории ОЭЗ также действует режим свободной таможенной зоны, который позволяет в определенных случаях не платить пошлины. Административная поддержка, которую мы оказываем всем резидентам, существенно облегчает работу компаниям, причем не только иностранным, но и российским. У нас уже налажено взаимодействие со всеми государственными структурами, работают квалифицированные специалисты разных профилей, которые помогают на всех стадиях развития проекта: от создания бизнес-плана до запуска производства.

**– Насколько сложно стать резидентом ОЭЗ?**

– Как я уже упомянул, основное условие – это сумма инвестиций в собственное производство, которая должна быть не менее 120 млн рублей. Даже сравнительно небольшой завод, как правило, легко преодолевает этот порог. И конечно, проект должен быть жизнеспособным. Государственно-частное партнерство в нашем случае подразумевает, что выполнять поставленные условия должны обе стороны. Решение о получении компанией статуса резидента принимается



ОСОБАЯ  
ЭКОНОМИЧЕСКАЯ  
ЗОНА ТОЛЬЯТТИ

на экспертном совете при Минэкономразвития России, где инвестор защищает свой бизнес-план.

**– Как иностранная компания может стать резидентом?**  
– Для этого нужно зарегистрировать юридическое лицо на территории, где размещается ОЭЗ, то есть в Ставропольском районе Самарской области. Это условие является обязательным для всех инвесторов, российских и иностранных.

**– Решение о создании ОЭЗ «Тольятти» было принято до кризисных явлений в российской экономике и обострения геополитической обстановки. Как ОЭЗ справляется с этими изменениями?**

– Безусловно, нас эти явления не обходят стороной, но на сегодняшний день из 17 резидентов ОЭЗ «Тольятти» ни одна компания не отказалась от своих планов из-за кризиса. Более того, в условиях политики импортозамещения иностранные компании заинтересованы в локализации своих производств на территории России. По прогнозам экспертов, в ближайшие два года рост российской экономики может составить 3-5% именно за счет потенциала новых производственных мощностей. Тот, кто не боится инвестировать сегодня, завтра будет на шаг впереди остальных.

Возвращаясь к площадке ОЭЗ «Тольятти», можно уверенно сказать, что никакие колебания в экономике не помешали ей войти в пятерку наиболее эффективных зон в России. Общие инвестиции в ее создание достигли 12 млрд рублей, из которых больше половины – вложения резидентов. Некоторые из них из них уже выпускают продукцию, еще несколько готовятся к запуску. Мы будем рады видеть на площадке ОЭЗ новые проекты и будем готовы оказать необходимую поддержку.



17

Количество резидентов  
ОЭЗ «Тольятти»



21,939

Заявленные инвестиции,  
млрд руб.



4 791

Заявленные  
рабочие места



Административный корпус управляющей компании ОЭЗ



Производства резидентов