



ПОКА В РОССИИ УПРАВЛЕНИЕ ИНДУСТРИАЛЬНЫМИ ПАРКАМИ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОЧЕНЬ ПРИБЫЛЬНЫМ

Нигде в мире нет сетевых управляющих компаний индустриальными парками. В отличие от отелей и офисов, индустриальный парк — это целый промышленный район, и для управления им нужно все время быть на площадке, знать резидентов лично и работать с ними на ежедневной основе, объясняет директор по инвестициям АО «ВТБ Девелопмент» Александр Паршуков. «Кроме того, необходимо постоянно работать с местными органами власти, ресурсоснабжающими организациями, обслуживающими компаниями. Такой круг вопросов способна решить только команда, последовательно работающая над созданием и эксплуатацией индустриального парка», — уверен он.

В России есть примеры компаний, которые владеют и управляют несколькими индустриальными парками, но примеров аутсорсинга в этой сфере нет совсем. В нашей стране редко встречаются компании, специализирующиеся на управлении индустриальными парками. Наиболее заметные из них — это DEGA Development (в управлении восемь парков от Краснодара до Иркутска) и «А Плюс Девелопмент» (семь парков в разных городах страны, в том числе три в Петербурге). Но в большинстве случаев управлением конкретных парков занимаются локальные компании.

«Дело в том, что пока в России управление индустриальными парками не является очень прибыльным. Поэтому чаще всего управляющей компанией является региональная корпорация развития или сходная структура. Для них получение прибыли не является основной задачей. Важнее — привлечение инвестиций в регион и последующая окупаемость затрат через

дополнительные налоговые поступления. Кроме того, такая корпорация легче решает вопрос обеспечения индустриального парка инфраструктурой за счет бюджета. А это радикально улучшает экономику проекта», — говорит Моисей Фурщик, управляющий партнер компании ФОК.

По его словам, второй по распространенности случай — это управляющая компания, созданная собственником низколиквидного имущественного комплекса. «В таком случае индустриальный парк создается не от хорошей жизни, а является способом получения хотя бы сколько-то приемлемых доходов от проблемного имущества. Рентабельность в таком случае невелика, поэтому собственники обычно считают, что у них нет возможности для оплаты услуг профессиональной управляющей компании и им дешевле создать собственную. Тезис популярный, но спорный, так как профессионалы могут существенно увеличить отдачу от объекта», — размышляет господин Фурщик.

За рубежом независимые управляющие компании индустриальных парков — это довольно распространенное явление. Причем не только в развитых странах (например, Centerpoint в США и Fusion Assets в Великобритании), но и в развивающихся (например в Пакистане). Обычно такие сети не являются очень большими и включают до десяти парков в разных регионах.

Российским компаниям, управляющим индустриальными парками, есть чему учиться у зарубежных коллег, уверен Александр Паршуков. «В идеале индустриальный парк — это не только инженерно подготовленная площадка, это целая среда для развития промышленности. В крупных

индустриальных парках мира действуют школы обучения персонала, активно развивается кооперация с техническими вузами. Парки имеют развитую социальную инфраструктуру — школы, детские сады, клиники, станции скорой помощи, пожарные станции. Коммерческая инфраструктура представлена конференц-залами, магазинами, фитнес-центрами, гостиницами и апартаментами для проживания командированных сотрудников. Полагаю, что все это — будущее российских промышленных территорий, но до выхода на такую стадию развития должно пройти еще несколько лет», — прогнозирует директор по инвестициям «ВТБ Девелопмент».

Кирилл Шангин, директор филиала ООО «Текнос» в Санкт-Петербурге (резидент индустриального парка «Марьино»), рассказывает, что принципы взаимоотношений с управляющей компанией «Капитал-Энерго» были сформулированы еще на этапе покупки компанией земельного участка. «Они строго соблюдаются обеими сторонами. „Капитал-Энерго“ осуществляет качественное профессиональное управление инфраструктурой индустриального парка, и, как следствие, наша компания комфортно чувствует себя там. С другими резидентами у нас сложились партнерские отношения, вплоть до налаживания совместных бизнес-проектов», — говорит господин Шангин.

Управляющая компания индустриального парка не только оказывает услуги резидентам, но и владеет межквартальными дорогами и сетями, поэтому смена УК там затруднительна. «Я не представляю себе ситуации, в которой такая кардинальная мера понадобится. Задача управляющей компании — по-

лучать небольшой, но стабильный доход в виде ежемесячных платежей резидентов. В ее интересах, чтобы резиденты были всем довольны, регулярно платили и заказывали дополнительные услуги. Полагаю, что при снижении качества предоставляемых услуг речь может идти о смене менеджмента управляющей компании, но не самой УК», — полагает господин Паршуков.

Наиболее действенным средством влияния на управляющую компанию Моисей Фурщик называет жалобы собственнику на менеджмент УК — это может привести к смене руководства. В случае радикального несогласия резидент может подумать о смене индустриального парка.

«Иногда бывают интересные варианты смены управляющей компании, не связанные с ее плохой работой. Например, в индустриальном парке „ОКА-полимер“ в Дзержинске Нижегородской области в 2014 году один из резидентов за очень серьезную сумму выкупил бизнес по управлению парком. То есть проект оказался настолько успешен, что стал привлекателен для покупки. Но это чуть ли не единственный случай такого рода в России», — вспоминает управляющий партнер ФОК.

Основной доход для управляющих компаний индустриальных парков приносит продажа земли (от 2 до 3,5 тыс. рублей за квадратный метр), ее аренда (250–300 рублей за квадратный метр), а также аренда помещений, использование оборудования коллективного пользования, поставка коммунальных услуг, уборка и охрана территории. Основная идея индустриального парка состоит в том, что суммарно эти затраты оказываются ниже, чем для одиночного предприятия. ■

ОСОБАЯ СРЕДА ДЛЯ РАЗВИТИЯ

УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ НЕ ПРОСТО ПОДДЕРЖИВАЮТ ЖИЗНЬ ПРОЕКТА И СЛЕДЯТ ЗА ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА — ОНИ СОЗДАЮТ ПАРК С НУЛЯ. РОССИИ ЕСТЬ КУДА РАСТИ: ЗА РУБЕЖОМ ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ — ЭТО ЦЕЛАЯ СРЕДА ДЛЯ РАЗВИТИЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ СО СВОЕЙ СОЦИАЛЬНОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ.

АННА СМЕРНОВА

ПРОВЕРЕННЫЕ ПАРКИ

РЕЗИДЕНТЫ СЕРТИФИЦИРОВАННЫХ МИНПРОМТОРГОМ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ МОГУТ ПОЛУЧАТЬ ФЕДЕРАЛЬНЫЕ И РЕГИОНАЛЬНЫЕ НАЛОГОВЫЕ ЛЬГОТЫ. ОБРЕСТИ ТАКОЙ СТАТУС НЕПРОСТО, ПОЭТОМУ ЕСТЬ ПАРКИ, КОТОРЫЕ ПРОХОДЯТ ДОБРОВОЛЬНУЮ СЕРТИФИКАЦИЮ И МОГУТ РАССЧИТЫВАТЬ НА МЕСТНЫЕ НАЛОГОВЫЕ ПОСЛАБЛЕНИЯ ДЛЯ СВОИХ РЕЗИДЕНТОВ.

ВЛАДИСЛАВ ГАНШ

По данным Министерства промышленности и торговли, за первое полугодие 2017 года в стране начали работать 15 новых индустриальных парков. Всего в стране 110 действующих площадок в 51 регио-

не. Это более 8 млн кв. м производственных площадей и 146 тыс. рабочих мест. В индустриальных парках 2450 резидентов, 274 из которых — иностранные компании. Парки размещены по стране не-

равномерно: более 90 парков находится в центральной части России, в том числе в Московской области (24), Республике Татарстан (19), Калужской области (11), Ленинградской области (8), Республике

Башкортостан (6). Уровень загрузки парков составляет в среднем 52%. По данным Минпромторга, в восточной части страны расположено всего 19 парков, а их уровень загрузки превышает 70%. → 24

СЕРТИФИЦИРОВАНИЕ