седних предприятий. Подтверждать соответствие требованиям нужно раз в три года.

НА ЛЬГОТНЫХ УСЛОВИЯХ Как сообщили в минпромторге Пермского края, для индустриальных парков есть налоговые льготы. Ставка по налогу на прибыль для управляющих компаний и резидентов в 2018–2020 годах будет снижена с 13,5% до 12,5%. Кроме того, управляющие компании полностью освобождаются от налога на имущество, а для резидентов его ставка составит 1,1%.

Как отмечает Татьяна Миролюбова, особенно эти льготы имеют значение в начале деятельности предприятия. Если налог на прибыль нужно платить по мере появления этой прибыли, то налог на имущество — сразу, независимо от того, сколько предприятие зарабатывает.

В России около половины индустриальных парков — частные. Эксперты сходятся на том, что это гораздо более целесообразно, чем государственная форма собственности. «У частных структур эффективность выше, поэтому, если есть частные инициативы, то государству нет смысла вмешиваться и создавать свой индустриальный парк, роль региональных властей здесь — скорее поддерживать и помогать»,— говорит Татьяна Миролюбова.

По ее мнению, в Пермском крае у частного бизнеса есть интерес к этой отрасли. Появление парков типа Greenfield говорит о том, что наряду с жилищными и коммерческими девелоперскими проектами бизнес выбирает и промышленные. В то же время Александр Мальцев считает, что без государственного вмешательства и поддержки такие проекты будут идти тяжело.

По словам господина Мальцева, если индустриальный парк реализуется на бюджетные средства, то хорошим результатом считается, если в нем появляются резиденты в объеме, достаточном, чтобы окупать его текущую деятельность. Отличным — если объем налогов от резидентов, поступающий в бюджеты, позволяет окупить бюджетные инвестиции в пределах десяти лет.

МАКСИМ КИМЕРЛИНГ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО «БАУИНВЕСТГРУПП» АНДРЕЙ СБОЕВ, УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРКОМ «КУЛТАЕВО», РАССКАЗАЛ, ЧТО ПАРК УЖЕ ОСНАЩЕН ВСЕМИ ТРЕБУЕМЫМИ КОММУНИКАЦИЯМИ, ИНЖЕНЕРНЫМИ МОЩНОСТЯМИ, ПРАВОВЫМ СТАТУСОМ, ВЫПОЛНЕНА ПРЕДПРОЕКТНАЯ ПОДГОТОВКА

Индустриальные парки бывают двух типов: Greenfield и Brownfield. Первые — те, что строятся с нуля «в чистом поле», вторые — результат реконструкции и реновации промышленных объектов. Александр Мальцев полагает, что на территории Перми и края исторически создано много промышленных зон, которые частично высвобождаются вслед за изменением структуры экономики и промышленности.

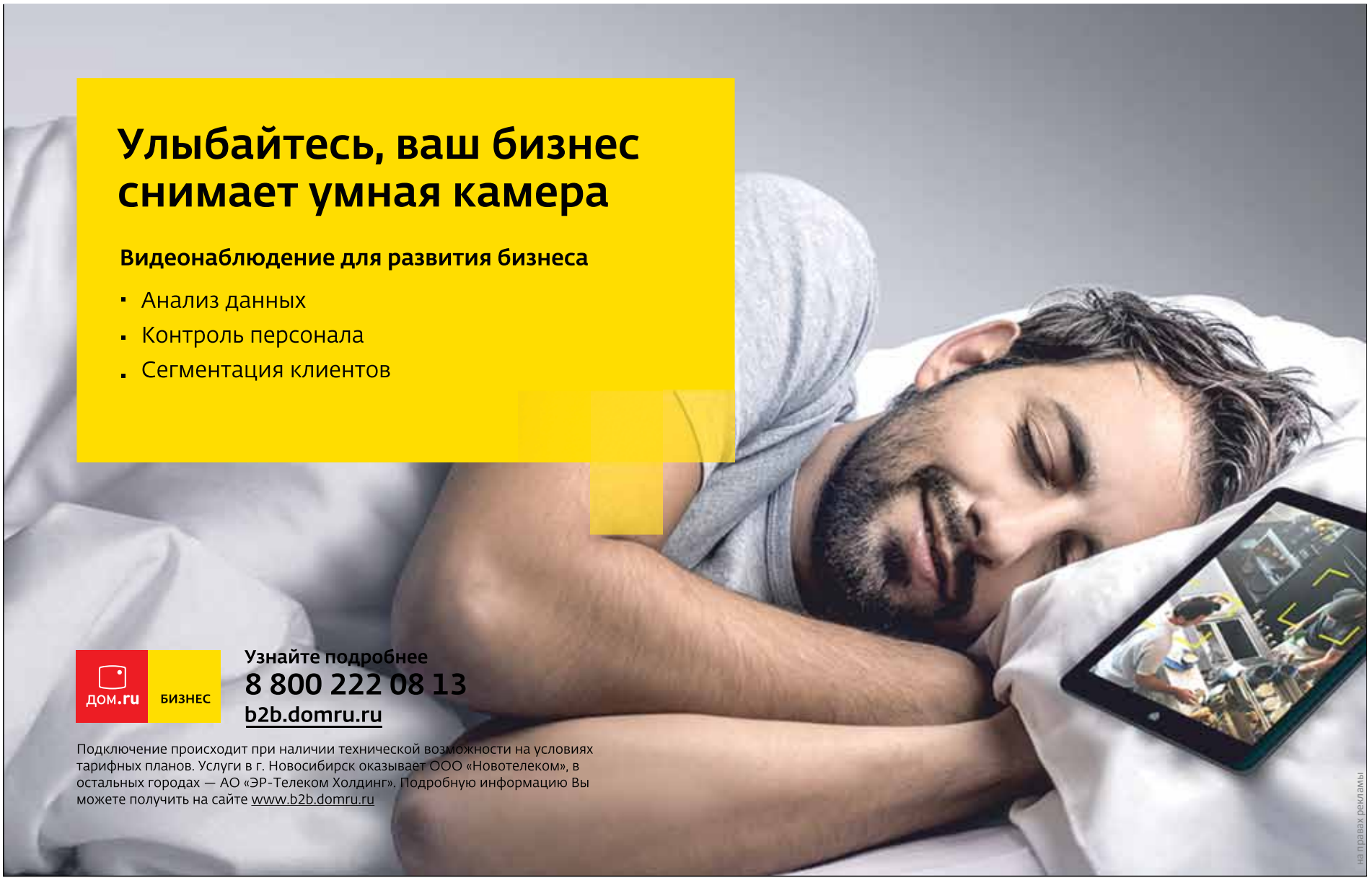
«Актуальным для нашего региона может быть процесс заселения и уплотнения промышленных зон с их выносом с территории центральной части города (например, ОДК «Пермские моторы») — создание индустриальных парков Brownfield. Думаю, таких проектов может быть реализовано три-пять в течение десяти лет»,— прогнозирует эксперт.

А вот Андрей Сбоев приводит аргументы в пользу парков категории Greenfield: «Дешевле „накрыть“ технологию зданиями, нежели вписывать технологический процесс в существующую инфраструктуру. Мнимая экономия при приобретении старых площадок под размещение современных производств практически всегда выходит дороже планирования с нуля и неминуемо влечет большие эксплуатационные издержки».

БИЗНЕС УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ Как отметил Андрей Сбоев, в зависимости от типа индустриального парка (Greenfield или Brownfield), формы собственности, наличия той или иной инфраструктуры, перечня услуг и сервисов статьи доходов УК сильно разнятся. Влияет на это и модель ведения бизнеса: сдача в аренду площадей или их продажа.

Деятельность УК индустриальных парков не ограничивается доходами от управления. Как показывает российская практика, те управляющие компании, которые зарабатывают только на управлении и не имеют дополнительных доходов, в большинстве случаев убыточны, добавил господин Сбоев.

«Свою бизнес-модель мы строили на продаже подготовленных участков, однако продажа участков позволяет нам лишь осуществить возврат инвестиций. Основной упор мы делаем на перспективу — на получение доходов от продажи энергоресурсов и дополнительных сервисов. Свою финансовую модель мы защищали в Минэкономразвитии РФ, и получили высокую оценку среди других проектов по России»,— рассказал Андрей Сбоев.

Для того чтобы обеспечить более низкие тарифы на энергоресурсы, в «Култаево» стараются достичь автономности от энергоснабжающих организаций там, где это возможно. «Мы предусмотрели установку собственной генерации электрической и тепловой энергии, собственный водозаборный узел, собственные хозяйственно-бытовые очистные сооружения. Таким образом, „транспорт“ и потери в тарифе минимальны. В совокупности это дает до 20% экономии. Проект получил субсидию на покрытие части затрат на создание инфраструктуры»,— поделился директор «Бауинвестгрупп».

По мнению Александра Мальцева, для индустриальных парков сейчас на первый план выходит понимание рынка и маркетинг, а также наличие якорного резидента. «Если же парк сначала строится, а потом начинается работа по его заполнению, либо предварительные договоренности с будущими арендаторами не сбываются, то высок риск длительного периода убыточного существования»,— предупреждает экономист. ■