«Бизнесу выгодно работать в Москве»

О том, как арендовать землю в столице без проведения торгов и как платить за нее 0,01% от кадастровой стоимости, „Ъ“ рассказал руководитель департамента инвестиционной и промышленной политики Москвы **Александр Прохоров**.

— интервью —

ФОТО ИЗ ЛИЧНОГО АРХИВА

— Стратегия развития российской столицы предусматривает такие механизмы, как комплексное развитие территорий промзон, а также льготное предоставление земли инвесторам. Насколько они важны и почему им уделяется такое большое внимание?

— Не открою никому секрет, что Москва — это город, который постоянно развивается и меняется. Само собой, мы крайне заинтересованы в создании новых мест приложения труда, в строительстве и модернизации высокотехнологичных производственных предприятий, снижении маятниковой миграции, развитии инфраструктуры города и росте экономики столицы в целом. Эти задачи можно решить, в частности, за счет создания новых точек роста.

Благодаря комплексному развитию территории, например, на месте старых промзон, которые практически ничего не приносят, появятся новые экологичные предприятия, а также жилые дома, социальная инфраструктура. «Ржавый пояс» столицы, о котором сейчас там много говорят, уже совсем скоро станет местом, где будет комфортно и жить, и работать. Изменить облик города, создать новые рабочие места нам позволяет и другой механизм: мы предоставляем земельные участки в аренду без проведения торгов в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов (МаИП).

— Кто может претендовать на получение земли в Москве на льготных условиях?

— Инвесторы, которые хотят реализовать проект, привлекательный для города. В первую очередь, конечно, это строительство современных высокотехнологичных промышленных предприятий, технопарков, инновационных центров.

— Как давно Москва предоставляет такую льготу и какой эффект это дает городу?

— Правительство Москвы поддерживает масштабные инвестиционные проекты с 2016 года. За это время Градостроительно-земельной комиссией города принято решение о реализации 38 таких проектов. Под них выделено 47 земельных участков общей площадью более 90 га. Там построят свыше 1,27 млн кв. м недвижимости.

Мне бы хотелось особое внимание уделить экономике вопроса: в общей сложности 38 масштабных инвестиционных проектов принесут городу более 80 млрд руб. частных инвестиций, появится более 23 тыс. новых рабочих мест. И это я говорю только об экономике конкретных проектов, о заявленных инвестициях частных компаний, не учитывая мультипликативного эффекта. Ведь создание любого производства, пусть даже небольшого, влечет за собой появление вокруг определенной инфраструктуры (от столовых до транспорта).

— Если подробнее говорить о МаИПах, что это за проекты?

— Город стремится к гармоничному развитию и созданию масштабных инвестиционных проектов во всех сферах промышленности. На сегодняшний день МаИПы — это и пищевые заводы, и производство стройматериалов, а также это объекты транспортной инфраструктуры, оздоровительные комплексы.

Например, компании «Элитгрупп инвест» в декабре 2017 года без проведения торгов в аренду предоставлен земельный участок под строительство предприятия площадью более 3 га. На участке возводится комплекс по производству продуктов питания из мяса. Площадь нового завода превысит 33 тыс. кв. м, в рамках проекта будет создано порядка 450 рабочих мест, инвестор вложит в производство более 2 млрд руб. Сейчас строительные работы подходят к концу: идет монтаж сетей, обустройство промышленных полов, котельной и т. д. Ввод объекта в эксплуатацию запланирован на первый квартал 2021 года.

Еще один пример — масштабный инвестиционный проект по строительству корпуса по изготовлению препаратов поддержания здоровья и повышения производства животных «БиноМедВетСервис». Предприятие займет 3,8 тыс. кв. м и создаст 200 рабочих мест. Инвестиции в проект составят около 1,1 млрд руб. Инвестор в данный момент ведет проектно-изыскательные работы. Ориентировочный срок ввода объекта в эксплуатацию — конец 2021 года.

— Как пандемия повлияла на появление новых проектов МаИПов в Москве?

— Масштабные инвестиционные проекты продолжают создаваться в столице. С начала 2020 года было принято шесть решений о предоставлении земельных участков в аренду без проведения торгов в рамках МаИПов для целей строительства объектов производственной направленности. Общая площадь земли под такие проекты превысила 15 га. На них будет построено свыше 240 тыс. кв. м производственных площадей. Объем планируемых инвестиций в реализацию данных проектов составит более 27 млрд руб., количество вновь создаваемых рабочих мест — почти 10 тыс.

В качестве примера: в этом году мы предоставили землю в аренду без торгов компании «Нижегородский хлеб», которая расширяет уже действующее производство. Вскоре вблизи деревни Орлово начнется строительство нового производственного комплекса по изготовлению хлебобулочных изделий площадью свыше 25 тыс. кв. м. Это создаст примерно 110 рабочих мест для местных жителей и привлечет в экономику города 2 млрд руб. частных инвестиций.

— А какова стоимость аренды земли, которую МаИПы получают без проведения торгов?

— Стандартная ставка по аренде на землю в Москве составляет до 1,5% от кадастровой стоимости. Однако Москва поддерживает своих промышленников не только путем предоставления земли без торгов.

Опять же приведу пример: предприятие «Альфа Автоматив Технолоджис» (ААТ) помимо масштабного инвестиционного проекта получило от городских властей статус инвестиционного приоритетного проекта. Это дает инвестору возможность на четверть снизить общую региональную налоговую нагрузку. На 26% уменьшается региональный налог на прибыль (12,5% вместо 17%), обнуляется ставка налога на имущество, и на 99% снижается ставка арендной платы за земельный участок. Итоговый тариф по аренде земли для таких предприятий — одна сотая процента.

Компания ААТ специализируется на поставке штампованных деталей для автомобильных кузовов и выпускает более 9,5 млн таких комплектующих в год. Производитель приступил к реализации строительства в рамках МаИПа в связи с принятием правительством Москвы решения о реорганизации территории промышленной зоны «ЗИЛ», на которой предприятие изначально осуществляло производственную деятельность.

По итогам реализации проекта ААТ обеспечит рабочими местами 368 человек, которые будут работать на производственной площади свыше 32 тыс. кв. м. Планируемый объем инвестиций — 1,7 млрд руб. В эксплуатацию новый производственный объект на карте Москвы будет введен уже в начале 2021 года.

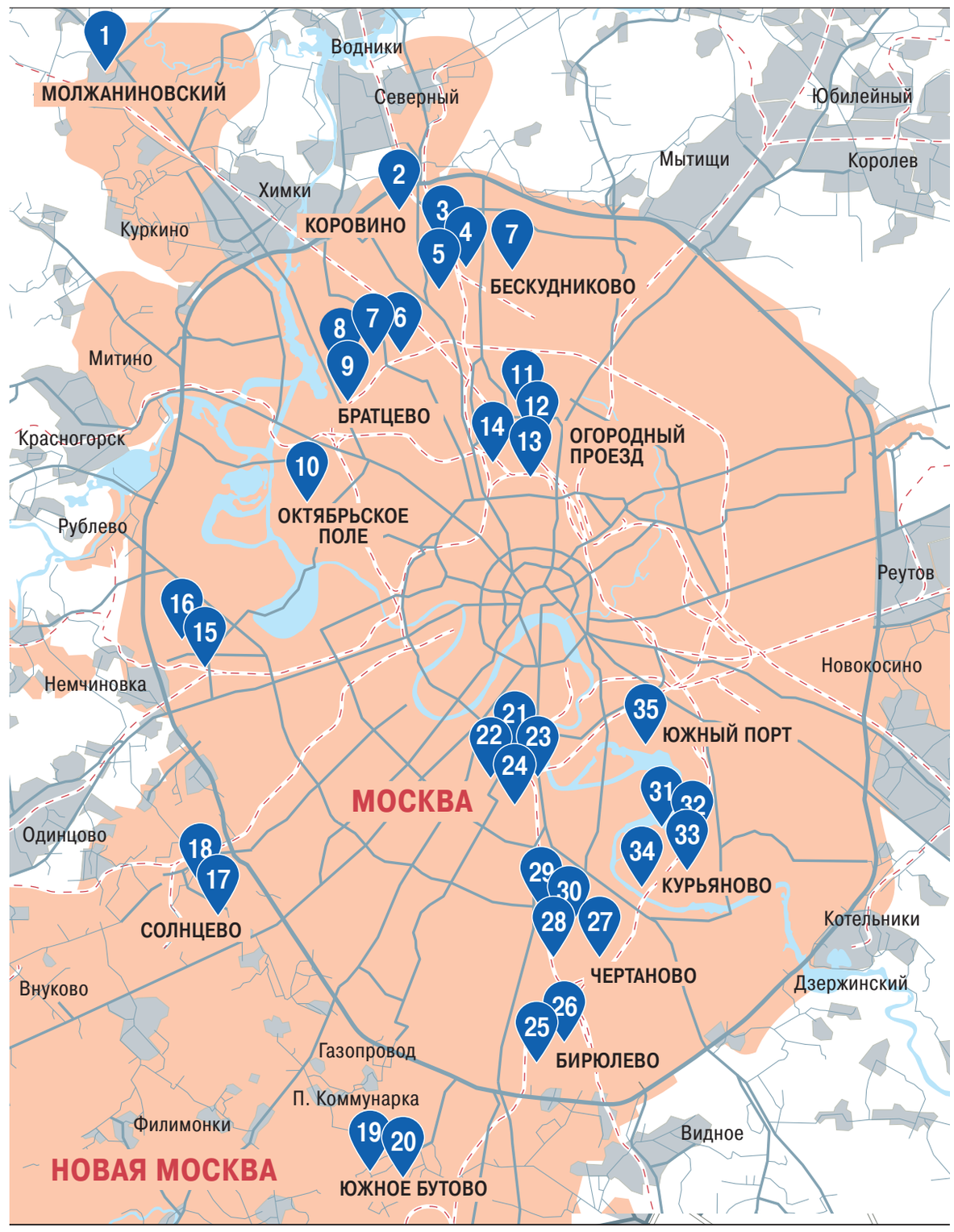
Добавлю пару слов про МаИП «Элитгрупп инвест». Компания также платит за аренду земли пониженную ставку. В 2019 году между организацией и правительством Москвы заключен специальный инвестиционный контракт по созданию промышленного комплекса «Строительство комплекса по производству продуктов питания из мяса», присвоен статус инвестиционного приоритетного проекта. Вместе со статусом предприятие получило снижение ставки аренды земельного участка до 0,01%.

Льготные ставки по аренде земли и другие преференции получают также предприятия, обладающие специальным статусом промышленного комплекса столицы, технопарка, производителя автотранспортных средств, резиденты особо экономической зоны «Технополис „Москва“».

— Как получить такие статусы?

— Статусы присваиваются исходя из финансовых и инвестиционных показателей компании, значение имеют также количество рабочих мест и размер оплаты труда сотрудников. Департамент инвестиционной и промышленной политики Москвы работает как служба «одного окна» для предприятий: к нам приходят и для того, чтобы найти землю под строительство производства, и для того, чтобы подать заявку на присвоение специального статуса.

КАРТА ТЕРРИТОРИЙ КОМЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ МОСКВЫ ИСТОЧНИК: АГЕНТСТВО ПРОМЫШЛЕННОГО РАЗВИТИЯ МОСКВЫ.



№	Адрес	Округ	Площадь (га)	Объем застройки (тыс. кв. м)	№	Адрес	Округ	Площадь (га)	Объем (тыс. кв. м)
1	Новодрезково КРТ №14	САО	7,84	**132,3**	19	Южное Бутово КРТ №46	ЮЗАО	0,95	**11,5**
2	Коровино КРТ №15	САО	35,37	**616**	20	Южное Бутово КРТ №47	ЮЗАО	4,54	**55,1**
3	Вагоноремонт КРТ №16	САО	3,9	**81,3**	21	Верхние котлы КРТ №32	ЮАО	0,87	**10,6**
4	Вагоноремонт КРТ №17	САО	2,1	**25,5**	22	Верхние котлы КРТ №34	ЮАО	1,87	**22,7**
5	Вагоноремонт КРТ №18	САО	3,01	**36,6**	23	Верхние котлы КРТ №35	ЮАО	1,05	**17,8**
6	Автомоторная КРТ №3	САО	77,55	**1,913** (млн кв. м)	24	Верхние котлы КРТ №36	ЮАО	3,86	**71,3**
7	Бескудниково КРТ №1	СВАО	58,7	**870,8**	25	Бирюлево КРТ №10	ЮАО	47,23	**523,6**
8	Братцево КРТ №19	САО	4,57	**55,5**	26	Бирюлево КРТ №37	ЮАО	4,14	**50,3**
9	Братцево КРТ №20	САО	22,98	**384,2**	27	Чертаново (Северная) КРТ №39	ЮАО	2,8	**75,6**
10	Октябрьское поле КРТ №7	ЗАО	5,92	**173,4**	28	Чертаново (Северная) КРТ №40	ЮАО	3,61	**97,6**
11	Огородный проезд КРТ №4	СВАО	16,07	**257,3**	29	Чертаново (Южная) КРТ №42	ЮАО	8,56	**231,2**
12	Огородный проезд КРТ №5	СВАО	13,95	**141,2**	30	Чертаново (Южная) КРТ №45	ЮАО	2,1	**25,5**
13	Огородный проезд КРТ №6	СВАО	2,82	**34,3**	31	Курьяново КРТ №28	ЮВАО	4,02	**48,8**
14	Огородный проезд КРТ №24	СВАО	16,74	**228,2**	32	Курьяново КРТ №29	ЮВАО	1,85	**22,4**
15	Кунцево КРТ №8	ЗАО	15,89	**268,1**	33	Курьяново КРТ №30	ЮВАО	20,4	**413,1**
16	Кунцево КРТ №9	ЗАО	23,58	**397,9**	34	Курьяново КРТ №31	ЮВАО	6,31	**127,7**
17	Западная водопр. станция КРТ №11	ЗАО	11,9	**200,7**	35	Южный порт КРТ №27	ЮВАО	39,15	**475,7**
18	Западная водопр. станция КРТ №12	ЗАО	4,13	**69,7**					

СТРУКТУРА ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ И ПРОМЫШЛЕННОЙ ПОЛИТИКИ МОСКВЫ.

«Коровино» ищет инвесторов

— перспективы —

с19

«Земля внутри МКАД востребована, а возводимые на ней проекты, включая создание производственных площадок, всегда выстреливают»,— говорит эксперт по подбору земельных участков и подготовки к строительству Skladman USG Сергей Соболев. По его мнению, сейчас в этом сегменте могут быть востребованы проекты в формате light industrial. Новый тренд на российском рынке складской и логистической недвижимости. Формат позволяет создавать современные производственно-складские объекты площадью от 200 кв. м до 2 тыс. кв. м с отдельным входом для каждого арендатора. Такая недвижимость особенно востребована у представителей малого и среднего бизнеса, которые могут использовать эти площади как для производства, так и для хранения товаров. В Западной Европе, например, объекты формата light industrial активно используют предприниматели, запускающие высотехнологичные производства. По сути, на этих площадках идет апробация, а после успешного запуска новое производство может быть масштабировано. «Сейчас в Москве большая доля неудовлетворенного спроса в помещениях такого формата именно у небольших производителей,— продолжает Сергей Соболев.— Поэтому создание в рамках комплексного развития промзоны „Коровино“ помимо прочих объектов комплексов light industrial позволит решить этот вопрос». Кроме того, это может стать еще одной формой поддержки со стороны крупных инвесторов технологичного предпринимательства, что также является одной из основных тем в повестке городского правительства.

В «Коровино» также возможно создание одного из самых крупных в российской столице многофункциональных технопарков: благо, размер площадки позволяет реализовать такой проект. Под многофункциональностью эксперты подразумевают создание на этих площадях не только пространства под основной функционал — производственный, но и небольшие заведения для ритейла, позволяющие покупать продукты и товары первой необходимости не отходя, что называется, от рабочего места. Здесь же возможны пространства под коворкинги — еще один востребованный формат на рынке коммерческой недвижимости Москвы. Гибкие офисы могут пригодиться самим резидентам технопарка, например в случае расширения штата сотрудников, либо их контрагентам—поставщикам услуг, для которых критически важно быть рядом с заказчиками.

«Что же касается самих производственных площадок в будущем технопарке в „Коровино“, то это могут быть лаборатории для НИОКР, фармакологические и пищевые производства, административные помещения с дополнительными требованиями к вентиляции и инсоляции»,— полагает заместитель гендиректора индустриального парка «Белый раст» Алексей Черняев.

В три этапа

Проект редевелопмента промзоны «Коровино» эксперты считают перспективным, но конечный объем инвестиций пока не определен. По словам руководителя департамента инвестиционной и промышленной политики Москвы Александра Прохорова, общий объем вложений может достичь 40 млрд руб. Можно предположить, что за 15 лет — такой срок городское правительство отводит на реализацию проекта в «Коровино» — первоначальная сумма инвестиций по объективным причинам может увеличиться.

От многих возможных рисков потенциальных инвесторов, решивших заняться застройкой бывшей промзоны, могут застраховать механизмы комплексного развития, которые активно внедряются московскими властями. КРТ реализуется в три этапа. Сначала правительство Москвы выявляет неиспользуемые площадки, которые не заняты действующими предприятиями и находятся в депрессивном состоянии, и определяет такие территории под комплексное развитие, устанавливает виды разрешенного использования и предельные параметры строительства объектов. Второй этап: предлагает собственникам территории разработать проект, согласовать его с городом и заняться КРТ в определенные сроки. И третий этап: подбор инвестора, который реализует проект КРТ в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и договором, если собственник или собственники земли не готовы делать это своими силами. Что делать? — строить объекты производственного, общественно-делового назначения, в некоторых случаях — жилого, а также все необходимые объекты социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры.

Если говорить о редевелопменте промзон без применения инструментов комплексного развития, используемых московским правительством, то одна из первых проблем, с которой может столкнуться инвестор,— перевод участка земли в новый статус. Этот процесс нередко сопряжен с переговорами между инвесторами, застройщиками и регулирующими органами, которые в проектах КРТ решаются быстрее.

Следующий момент — это наличие санитарно-защитных зон. Если площадка примыкает к застроенным территориям — все проще. Если же она находится внутри промышленной территории, то возникают ограничения. «Во-первых, это рекультивация почвы. СанПиН прямо говорят, что проектная документация должна не только предусматривать мероприятия по рекультивации, но и требует предоставления гарантий их проведения после получения разрешения на строительство. Второе требование — экологическая экспертиза. Статья 51 Градостроительного кодекса устанавливает обязанность получения одобрения»,— поясняет партнер коллегии адвокатов Pen & Paper Станислав Данилов.

Еще один непростой процесс — демонтаж старых заводских конструкций. «Иногда эти работы могут оказаться дорогостоящими, но есть преимущество таких площадок: они обеспечены большим объемом коммунальных сетей»,— отмечает руководитель специализированного застройщика ГК «Страна Девелопмент» Олег Билянский. По его словам, сейчас к механизму КРТ, который начал применяться в Москве, стали присматриваться и власти других регионов. Правда, в отличие от Москвы, «за счет редевелопмента промзон и их застройки они реализуют муниципальные программы по выводу промышленных предприятий за городскую черту, а также увеличению объемов жилищного строительства и расселения жителей из ветхих домов», резюмирует эксперт.

Анна Александрова

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (Review «Развитие промзон Москвы»). Учредитель: АО «Коммерсантъ». Адрес: 127006, г. Москва, Оружейный пер., д. 41. | **Владимир Желонкин** — генеральный директор АО «Коммерсантъ», главный редактор | **Сергей Вишневский** — руководитель фотослужбы | **Рекламная служба:** Тел. (495) 797-6996, (495) 926-5262 | **Владимир Лавицкий** — директор «Издательского синдиката» | **Халиль Аминов** — выпускающий редактор | **Ольга Еременко** — редактор | **Сергей Цомык** — главный художник | **Екатерина Липатова, Ольга Голикова** — фоторедакторы | **Екатерина Бородулина** — корректор | **Адрес редакции:** 121609, г. Москва, Рублевское ш., д. 28. Тел. (495) 797-6970, (495) 926-3301 | Ограничение: 16+