

В Уральском федеральном округе (УрФО) также реализованы подобные проекты, отметил Евгений Кравченко. В пример он привел промышленный технопарк ЗЭМ в Челябинской области, который был создан по модели brownfield, предполагающую реконструкцию и модернизацию существующих объектов. В то же время в Свердловской области был основан технопарк высоких технологий «Университетский», разработанный согласно greenfield-подходу, что предусматривает строительство площадки в чистом поле. В КРСУ отметили, что к модели greenfield также относятся индустриальный парк «Богословский» и технопарк «Космос».

Мнения экспертов о том, какая модель в России популярнее, расходятся. Как считает Евгений Кравченко, на данный момент большая часть проектов основывается на модели greenfield. Наталия Пырьева же утверждает, что в России в большей степени пользуются популярностью системы промышленных объектов brownfield, «поскольку остается масса простаивающих площадей с советских времен, которые имеют и большие площадки, и удобное расположение, и наличие коммуникаций».

«Крупные предприятия часто выбирают greenfield, поскольку им необходима большая территория и удобнее строить производство с нуля, используя свободное пространство в соответствии со своими нуждами. Малый и средний бизнес склонен выбирать brownfield, поскольку им невыгодно самостоятельно возводить производство, если есть возможность использовать готовое пространство со всеми необходимыми коммуникациями», — добавила аналитик ФГ «Финам».

РАЗБИЛИСЬ ПО МЕТОДАМ Выбор типа конструкции, как правило, зависит от размера и потребностей предприятия, пояснил Евгений Кравченко: «На деле в индустриальных парках часто сами резиденты строят необходимые производственные помещения, особенно в проектах типа greenfield. Поскольку конкретные требования к зданиям для резидентов нет, каждая компания самостоятельно решает, какое сооружение ей построить».

По его словам, для предприятий малого и среднего бизнеса в индустриальных парках действительно может быть выгоднее использовать легковозводимые конструкции: «Они экономичны, быстро устанавливаются и могут удовлетворять базовые потребности таких компаний в производственных помещениях без лишних затрат».

В то время как крупные предприятия, имеющие большой объем производства и более специфические требования к инфраструктуре, могут потребовать более сложные и долговечные конструкции. «Эти компании часто инвестируют в долгосрочные проекты



ОЛЕГ МАРСЕЕВ

ОБЩЕЕ ЧИСЛО РЕЗИДЕНТОВ ТАКИХ ПАРКОВ СОСТАВЛЯЕТ ОКОЛО 5 ТЫС.

и стараются обеспечить максимальную надежность своих производственных площадей», — добавил представитель АКИТ РФ.

В «Корпорации развития Среднего Урала» также подтверждают, что выбор типа конструкций может отличаться в зависимости от размера и потребностей предприятия. Так, на данный момент резиденты индустриального парка «Богословский» располагаются в производственных зданиях площадью 1,5 тыс. кв. метров, выполненных из железобетонного или металлического каркаса, с наличием внутрицевых грузоподъемных механизмов, а также всей необходимой инженерной инфраструктурой. В Корпорации отметили, что такие производственные здания, как показала практика, оптимально подходят для работы малого бизнеса.

«В целом на территории индустриального парка резиденты самостоятельно выбирают технологию возведения своих зданий и сооружений, исходя из требований действующих норм и своего планируемого технологического процесса на площадке», — подчеркнули в КРСУ.

Необходимость применения другого подхода к строительству видна на примере технопарка «Космос», который Корпорация планирует построить на территории нового района Новокольцовский в Екатеринбурге. Проект предполагает создание научно-производственной предпринимательской экосистемы, которая совместит в себе как малые инновационные предприятия, так и крупное высокотехнологичное производство. Внутри технопарка разместятся лаборатории, испытательные центры и полигоны, центр коллективного пользования и прочие объекты.

«Для удовлетворения потребностей каждой категории резидентов и создания различных по своему назначению объектов в одном здании необходим более специализированный подход к выбору конструктива и инженерных сетей. Он будет учитывать множество требований, применяемых особым образом к каждому объекту», — добавили в Корпорации. В строительстве технопарка «Космос» планируют применять энергосберегающие технологии, продуманное устройство инженерных сетей и благоустройства.

«Затраты на строительство легковозводимых конструкций в несколько, а то и в десяток раз ниже, чем затраты на строительство зданий из стального или железобетонного каркаса. Но не надо забывать, что все они предназначены для разных технологических задач и операций», — подчеркнули в КРСУ.

УРАЛЬСКИЙ ОПЫТ Когда управляющая компания индустриального или технопарка разрабатывает начальные планы и бюджеты, она старается учитывать потребности будущих резидентов, отметил Евгений Кравченко. По его словам, это особенно важно, так как разные отрасли, например, пищевая и электронная промышленности, имеют различные требования к производственным площадям.

«Если в начале проекта у управляющей компании уже есть договоренности с конкретными предприятиями, которые планируют разместиться в парке, то разрабатываются индивидуальные проекты. В противном случае, когда нет четкого представления о будущих резидентах, управляющая компания предпочитает создавать стандартные или универсальные помещения», — подчеркнул господин Кравченко.

Например, на Урале новым резидентом на площадке индустриального парка «Богословский» стала нефтесервисная и производственная компания «Богословский Инженерный Центр» (БИЦ). Как рассказали в КРСУ, резидент планирует инвестировать в свой проект не менее 300 млн. руб. Проект предусматривает возведение инженерного центра, производственных и административных зданий, а также закупку оборудования для обработки данных.

В качестве технологии возведения каркаса своих производственных зданий компания БИЦ выбрала стальные тонкостенные конструкции. «Такой подход к возведению каркаса обусловлен отсутствием повышенных требований к зданию в части воздействий на него определенных производственных нагрузок и факторов, а также отсутствию в необходимости грузоподъемных механизмов, рассчитанных на работу с грузами большой массы», — отметили в КРСУ.

В Корпорации добавили, что этот способ возведения каркаса позволяет сократить сроки начала производственной деятельности с момента аренды резидентом земельного участка, но он не подходит для тяжелой промышленности ввиду высоких нагрузок, температур и прочих факторов, которые влияют на строительные конструкции и здания.

ПЛОЩАДКИ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ Индустриальные парки способствуют развитию экономики региона, поскольку это дает новые рабочие места, улучшает транспортную инфраструктуру, благоприятно воздействуют на рост местного бизнеса вне технопарков, считает аналитик «Финам». Кроме того, по ее словам, предприятия ищут различные товары для своего бизнеса у местных производителей, что позволяет им сокращать издержки на доставку.

Как пояснил заместитель директора по проектно-аналитической работе АКИТ РФ, индустриальные парки и технопарки создаются для поддержки и развития бизнеса компаний-резидентов. Эти компании, в свою очередь, и создают новые рабочие места, увеличивают налоговые поступления и вносят свой вклад в экономику региона. По его словам, чтобы такие парки работали эффективно, требуется хорошо развитая инфраструктура вокруг них, включая дороги и другие социальные удобства.

«Обычно парки строятся либо в местах с уже существующей инфраструктурой, либо дополнительно строится все необходимое для нормального функционирования парка и удобства резидентов. Именно благодаря этой дополнительной или существующей инфраструктуре близлежащие населенные пункты также получают стимул к развитию, улучшая качество жизни местных жителей и привлекая новых», — заключил Евгений Кравченко. ■

Коммерсантъ

Проведите время с пользой

три месяца бесплатного доступа к сервису kiozk за подписку на «Коммерсантъ»

как получить подарок?

Оформить и оплатить с 1 по 30 сентября 2023 года подписку на 3 месяца на газету «Коммерсантъ» по специальной цене — 799 рублей.

Получить на свою электронную почту индивидуальный промокод* для активации доступа на три месяца к сервису kiozk.



*Промокод высылается на электронный адрес, предоставленный подписчиком, в течение 3 рабочих дней после оплаты подписки.

KIOZK — ЭТО УДОБНЫЙ СЕРВИС ДЛЯ ЧТЕНИЯ ЖУРНАЛОВ С ЛЮБЫХ УСТРОЙСТВ И ДОСТУП К НАИБОЛЕЕ ПОПУЛЯРНЫМ ИЗДАНИЯМ НА РЫНКЕ



16+ реклама