

ВЫВОД ПРОМЫШЛЕННОСТИ ЗА ЧЕРТУ ГОРОДА НЕИЗБЕЖЕН

СЕГОДНЯ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОД ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО НАБЛЮДАЕТСЯ РОСТ СПРОСА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ОСОБЫЙ ИНТЕРЕС ДЛЯ КОМПАНИЙ ПРЕДСТАВЛЯЮТ ТЕРРИТОРИИ С СОБСТВЕННЫМИ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫМИ ПУТЯМИ, НО ТАКИХ ЛОТОВ В ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНОБЛАСТИ КРАЙНЕ МАЛО. О ТОМ, КАК РАЗВИВАЕТСЯ ПРОМЫШЛЕННАЯ ЗОНА «ЛЕСНОЕ» ВО ВСЕВОЛОЖСКОМ РАЙОНЕ ЛЕНОБЛАСТИ И О ГЛОБАЛЬНОМ ПРОЕКТЕ ПО ПРОИЗВОДСТВУ ПИТЬЕВОЙ ВОДЫ РАССКАЗАЛ КОРРЕСПОНДЕНТУ BUSINESS GUIDE ВАСИЛИСЕ МОТОВОЙ НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПРОДАЖ ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ „КЕДР“» АЛЕКСАНДР ЖАРОВ.

BUSINESS GUIDE: Промзона «Лесное» развивается с 2013 года. Как изменилась за это время территория?

АЛЕКСАНДР ЖАРОВ: Общая площадь промзоны более 118 га, из них около половины выкуплено инвесторами. Значительная часть оставшихся земельных участков, складских и промышленных помещений сдана в аренду, в том числе в аренду с последующим выкупом.

BG: Вы предлагаете подготовленные участки?

А. Ж.: Да, это наша принципиальная позиция. Для каждого участка мы проводим инженерную подготовку под конкретные запросы клиента. Средний объем электрической мощности составляет 150 кВт на один гектар земли, одним компаниям этого достаточно, а кому-то нужна большая мощность, и мы можем ее обеспечить. Сегодня свободная мощность составляет около 6 МВ. Участки у нас имеют разную площадь — от 2 до 60 га, но мы всегда готовы выделить покупателю землю необходимой площади. К участку подведем при необходимости не только электроэнергию, но и воду из артезианской скважины, газ в необходимом объеме. В этом году мы заасфальтировали все внутренние автомобильные дороги, провели капитальный ремонт собственных подъездных железнодорожных путей необщего пользования. ООО «Управляющая компания „Кедр“» заключило с ОАО РЖД договор на совместную эксплуатацию этих путей и готово оказывать услуги резидентам промышленной зоны «Лесное» по железнодорожным перевозкам.

BG: Кто ваши нынешние резиденты?

А. Ж.: Нашим якорным резидентом является ПАО «Газпром», выкупившее 24,5 га земли под размещение логистического центра. Из промышленных предприятий нужно отметить притяжение к нашей площадке предприятий стройиндустрии, занимающихся обработкой природного камня, производством асфальтовых и



АЛЕКСАНДР ЖАРОВ

бетонных смесей, а также строительных материалов из них. Это объясняется близостью песчаных карьеров Ленинградской области и удобством доставки природного камня из каменоломен Карелии. На нашей территории есть также предприятия металлообрабатывающие, деревоперерабатывающие. Некоторые торговые компании используют наши складские помещения для хранения своих товаров. Ведь в промзоне «Лесное» уже построено около 14 тыс. кв. м помещений складского и производственного назначения. Локация промышленной зоны «Лесное» весьма удобна, так как всего в 5 км находится Новоприозерское шоссе, неподалеку трасса «Скандинавия», а также участок примыкает к дороге федерального значения А181 (участок «Магистральная»), по которой планируется проложить второе транспортное кольцо вокруг Санкт-Петербурга (КАД-2).

BG: Как изменился спрос в вашем сегменте рынка за последние полтора года?

А. Ж.: В прошлом году мы наблюдали всплеск спроса: многие компании, которые хотели вложить средства в стабильный бизнес, чтобы не потерять свои сбережения, вкладывались в землю, организацию производств. Но если в 2022 году спросом пользовались участки от 0,5 до 1 га, то в этом году произошло уменьшение количества заявок на небольшие площади, а спрос на большие земельные участки увеличился. Думаю, в следующем году представители среднего и крупного бизнеса продолжат развивать свой бизнес в условиях импортозамещения и удовлетворения возрастающих потребностей

внутреннего рынка, а также увеличения объема грузопотока в страны Ближнего Востока.

BG: Как выглядит сегодня структура предложения?

А. Ж.: Подготовленных участков в Ленобласти становится все меньше. Кадастровая стоимость земельных участков за последний год значительно выросла, их собственники пытаются избавиться от непрофильных активов. В результате на рынке появилось довольно много небольших участков, стоящих недорого. Таким образом, доля подготовленных земельных участков, таких как в промзоне «Лесное», снизилась и продолжит снижаться. Возможно, в следующем году их объем достигнет рекордно низкого показателя.

BG: Доступны ли вам и вашим резидентам государственные меры поддержки для промышленности?

А. Ж.: Мы стремимся к тому, чтобы наши резиденты могли пользоваться преференциями, которые государство обещает промзонам со статусом индустриальных парков. Уже подали соответствующую документацию в межведомственную комиссию. В остальном наши резиденты, являясь самостоятельными хозяйствующими субъектами, пользуются поддержкой государства наряду с другими предприятиями малого и среднего бизнеса.

BG: Какие преференции получают ваши резиденты после регистрации индустриального парка?

А. Ж.: Освобождение от налога на имущество, снижение налога на прибыль в региональный бюджет с 17 до 13,5%, доступ к льготному кредитованию.

BG: С какими трудностями вы встретились?

А. Ж.: Проблемы возникают каждый раз, когда собственники земельных участков промышленного назначения вынуждены обращаться к монополистам. Четыре года мы потратили на то, чтобы обеспечить промзону «Лесное» электрической мощностью, достаточной для размещения крупных промышленных предприятий. Подать заявку на присоединение к сетям электроснабжения можно, но сроки исполнения договоров очень большие, и они нарушаются. Приходится обращаться в суд, взыскивать неустойки, а это время. Аналогичная история — при обеспечении площадки газом.

BG: Рассчитываете ли вы, что все больше промышленных предприятий будет перебираться из города в Ленобласть?

А. Ж.: Хотя Петербург и не стремится отпускать крупных налогоплательщиков, но нормально развиваться в городе они не могут по многим причинам: прежде всего это связано с дороговизной земли, недостатком свободных территорий и экологией. Можно переносить производства с участка на участок, пока жилая застройка не подступит к ним и жители не начнут жаловаться на близость вредного производства. Можно уменьшать санитарно-защитную зону, выполнять мероприятия по уменьшению вредных выбросов, но рано или поздно предприятия из центра перемещаются на окраины, а по мере застройки окраин жилыми кварталами — в область. На мой взгляд, гораздо эффективнее сразу организовывать локальные зоны, где промышленность могла бы безболезненно развиваться. Именно такую площадку мы и стремимся создать в «Лесном».

BG: Есть ли у вас планы по другим проектам?

А. Ж.: Да, уже три года мы занимаемся подготовкой проекта по производству и оптовой реализации питьевой воды морским транспортом в страны, испытывающие ее недостаток. В качестве площадки для производства рассматривается участок на территории промзоны «Лесное» площадью около 28 га, расположенный над Гдовским водным горизонтом. Уже проведены необходимые гидрологические исследования, показавшие, что вода в этом месте отличается высоким качеством. Максимально возможное количество подземных вод на участке позволяет извлекать до 4 тыс. куб. м воды в сутки, запасов при этом хватит на 25 лет.

Идея нового бизнеса заключается в поставках воды в контейнерах со специальными флекси-танками из пищевой резины через морской порт Санкт-Петербурга в страны Ближнего Востока и Африки. Проект будет еще выгоднее инвесторам, если обратным рейсом организовать доставку грузов, пользующихся спросом в Российской Федерации. Уже получены положительное заключение государственной экологической экспертизы и лицензии на недропользование. Для финансирования проекта надеемся получить поддержку в Российском фонде прямых инвестиций. Вода — ценный ресурс, и ценность ее возрастает с каждым годом, поэтому мы считаем это направление перспективным и развиваем его как отдельный глобальный проект. ■

