

ПАРКИ ДЛЯ ЗАВОДОВ

ПРОМЫШЛЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В РОССИИ, НЕСМОТРЯ НА СТИМУЛИРУЮЩИЕ МЕРЫ СО СТОРОНЫ ГОСУДАРСТВА, УПИРАЕТСЯ В НЕХВАТКУ УЧАСТКОВ ПОД НОВЫЕ ПРОЕКТЫ. МНОГИЕ СУБЪЕКТЫ НЕ МОГУТ ОПЕРАТИВНО ПРЕДЛОЖИТЬ ИНВЕСТОРАМ ИНЖЕНЕРНО ПОДГОТОВЛЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ С НЕОБХОДИМОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ, ЧТО ЗАТЯГИВАЕТ РЕАЛИЗАЦИЮ ПРОЕКТОВ. РЕШИТЬ ПРОБЛЕМУ ПОМОГАЮТ ЧАСТНЫЕ ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ, КОТОРЫЕ ГОТОВЫ ПРЕДОСТАВИТЬ УЧАСТКИ НУЖНОЙ ПЛОЩАДИ СО ВСЕЙ ИНЖЕНЕРИЕЙ, ДОРОГАМИ И УСЛУГАМИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ.

ТАТЬЯНА КАМЕНЕВА

Промышленные парки — производственные территории, развитием которых занимается управляющая компания. Она договаривается с монополистами о подключении к сетям, проектирует и строит дорожную сеть, делит площадку на отдельные участки, может вести строительство, а в дальнейшем предоставляет резидентам коммунальные услуги. Продуктом ее деятельности является качественная площадка, на которой можно быстро построить и запустить предприятие. «Ключевой момент — инженерная подготовка участка, которая ведется силами управляющей компании, например, наши резиденты получают участки уже со всеми инженерными коммуникациями (электричество, газ, вода, ливневая система канализации). На этапе строительства управляющая компания промышленного парка оказывает резидентам содействие при проектировании, выборе подрядчиков, подготовке первичной строительной документации. В процессе эксплуатации промышленного предприятия промышленный парк оказывает сопутствующие услуги по эксплуатации территории, клинингу, трансферу, услуги малых гостиниц для проживания рабочего персонала предприятий», — поясняет Николай Пиксаев, генеральный директор ООО «Девелопмент-Инвест» (инвестор и девелопер промышленного парка «Софийский»).

На заре развития этого сегмента в России существовало мнение, что индустриальные парки рассчитаны только на крупные предприятия, зачастую — международные. Считалось, что для небольших заводов — это непозволительная роскошь и вообще лишнее. По прошествии десяти лет стало понятно, что это не так. В индустриальных парках есть место как для крупного, так и для среднего и даже малого бизнеса (многие парки предлагают для них специальные программы и места). Преимущества подготовленных территорий со временем в полной мере оценил и российский бизнес. Закрывая старые предприятия, построенные еще в советское время, и продавая их, они все чаще смотрят именно на современные индустриальные парки, где нет проблем с санитарно-защитными зонами, инженерией, межеванием, здание строится с нуля и под требования конкретного заказчика. Развеялся и миф о дороговизне для резидентов. Плюс все оценили экономии во времени: самостоятельные поиски подходящего участка, согласование проекта, договоры о техническом присоединении и прочем могут отнять годы и не привести к желаемому результату. Сокращая временные издержки, бизнес сокращает и финансовые затраты и к тому же получает возможность быстро запустить производство.

ПОДДЕРЖАТЬ ДЕНЬГАМИ И НЕ ТОЛЬКО Федеральное законодательство в области индустриальных парков включает десять нормативно-правовых актов, в которых прописаны меры их государственной поддержки, финансовые и нефинансовые. Они распространяются на управляющие компании, резидентов и даже на субъекты РФ, в которых размещаются данные промышленно-логистические комплексы. В их числе — субсидирование выплат процентов по кредитам, субсидирование малого и среднего предпринимательства в части софинансирования капитальных вложений.



ЕВГЕНИЙ РЕЙСОНСКИЙ

ЗА ПОСЛЕДНИЕ ДЕСЯТЬ ЛЕТ КОЛИЧЕСТВО ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ В РОССИИ ВЫРОСЛО ПОЧТИ В ПЯТЬ РАЗ — С 80 ДО 377

Пользуются резиденты индустриальных парков и общедоступными мерами поддержки, введенными для промышленных предприятий. Так, предполагается, что после корректировки программы промышленной ипотеки, которая позволит приобретать участки под производство, количество резидентов индустриальных парков существенно вырастет. Доступны компаниям и меры поддержки, введенные в Санкт-Петербурге, например, льготные кредиты на проекты развития, цифровизацию, приобретение оборудования, включая лизинг.

УМНОЖИТЬ НА ПЯТЬ Согласно данным Ассоциации индустриальных парков России, за последние десять лет количество индустриальных парков в нашей стране выросло почти в пять раз — с 80 до 377. Показатель по рабочим местам увеличился за десять лет в четыре раза, по количеству резидентов — в пять раз. Всего за десять лет общее количество рабочих мест в индустриальных парках превысило 245,8 тыс., общее число резидентов приблизилось к отметке 5 тыс. Только в 2022 году в индустриальных парках разместились 679 новых предприятий, создано более 25 тыс. новых рабочих мест.

Вместе с ростом спроса на участки в индустриальных парках со стороны отечественных производителей отмечается и то, что в разы выросло количество резидентов из стран СНГ, ШОС, БРИКС.

По данным ассоциации, в Петербурге зарегистрировано шесть индустриальных парков. Инвестиции их компаний-резидентов по итогам 2022 года составили 6,3 млрд рублей, основные отрасли — фармацевтическая и электротехническая промышленность. В числе крупнейших объектов, развивающихся в черте Петербурга, — особая экономическая зона, которая объединяет несколько площадок (общая площадь — 182,3 га), и частный промышленный парк «Софийский» (58 га).

ЛОКАЦИЯ ПРЕЖДЕ ВСЕГО Проблема многих индустриальных парков — расположение. Во-первых, они должны находиться рядом с крупными магистралями, а оптимально — рядом с контейнерными и таможенными терминалами. Это позволяет существенно снизить затраты на логистику.

Во-вторых, расположение за чертой города является проблемой для предприятия как работодателя. На фоне острого дефицита квалифицированного персонала укомплектовать штат заводу, который не отличается хорошей транспортной доступностью, становится все сложнее: персонал редко готов тратить более часа времени, чтобы добраться до работы. Соответственно, объекты внутри кольцевой, рядом с крупными магистралями получают дополнительное преимущество.

«Промышленный парк „Софийский“ представляет собой пример того, в какой степени локация может спо-

собствовать снижению себестоимости продукции. Две автомагистрали, соединяющие Петербург с Москвой, находятся в минутном доступе от границы промпарка, КАД проходит всего в 10 км от „Софийского“. До морского порта „Санкт-Петербург“ — всего 30 км, в десяти минутах находятся два таможенных терминала. Локация промышленного парка оптимальна и с точки зрения обеспечения будущих резидентов трудовыми ресурсами. Он находится рядом с Колпино, одним из исторически сложившихся промышленных центров Северной столицы, а также рядом с будущим с единым кампусом Санкт-Петербургского государственного университета», — комментирует Николай Пиксаев.

В число резидентов парка «Софийский» сегодня входят более десяти компаний. Ограничение парка — производства не выше IV класса опасности (на территории парка даже есть внутренняя зеленая и рекреационная зона рядом с рекой Славянской). В числе резидентов — предприятия по изготовлению запчастей для оборудования и техники горнодобывающей и обогащающей отрасли, производители изделий из металла, официальные представители автомобильных производителей и производителей оборудования металлообработки.

В планах промышленного парка «Софийский» — дальнейшее развитие территории, повышение качества оказания услуг, а также развитие предприятий и территорий в иных локациях, говорит господин Пиксаев. ■