

МУЛЬТИФОРМАТНАЯ ЗОНА ДЛЯ ПРОИЗВОДИТЕЛЯ

СЕГОДНЯ, ПО ДАННЫМ АДМИНИСТРАЦИИ ПЕТЕРБУРГА, В ГОРОДЕ РАБОТАЕТ ТРИ С ПОЛОВИНОЙ ДЕСЯТКА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН И ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ. В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ КОЛИЧЕСТВО ПРОМЗОН МОЖЕТ ВЫРАСТИ НА 630 ГА. КАК БУДУТ РАЗВИВАТЬСЯ ПРОМЫШЛЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ, ИЗУЧАЛ ГЛЕБ ЖУРАВЛЕВ.

С начала ухода иностранных инвесторов вектор развития российской экономики изменился на внутренний рынок. Санкт-Петербург в этой части не стал исключением. Согласно утвержденной промышленной политике Санкт-Петербурга до 2025 года, приоритетными направлениями развития в части привлечения капитала являются машиностроение, фармацевтика, автомобильная промышленность и другие.

Сегодня в Санкт-Петербурге работает 34 индустриальных парков. Наиболее крупными считаются «Уткина заводь», «Кола», «Гринстэйт», «Федоровское». Новый Генеральный план Петербурга предусматривает увеличение промышленных зон города на 630 га, до 13,9 тыс. га. В основном новые площадки будут появляться в Колпинском, Пушкинском, Красносельском, Кировском и Калининском районах. В 2024 году предполагается строительство индустриального парка «М10 Колпино» общей площадью 45 га. Парк будет ориентирован на предприятия с производством IV класса опасности. Другой проект — Proinbox — будет построен в поселке Шушары, общая площадь составит 44 тыс. кв. м.

Игорь Карцев, генеральный директор ГК «Максимум Лайф Девелопмент», говорит, что дефицит промышленных площадок на рынке есть, но предложение появляется. По его словам, за прошедший год в петербургской агломерации было заявлено чуть менее десяти комплексных проектов индустриальных парков, предлагающих услуги для малого и среднего бизнеса.

ВОСТРЕБОВАННАЯ ПЛОЩАДЬ Эксперты отмечают, что проекты индустриальных парков на 15–20 га, которые стартовали в конце 2022 — начале 2023 годов, сейчас уже могут завершать строительство основной инженерной инфраструктуры — это полноценное подведение электросетей к массиву, прокладка дорог внутри территории, водоотведение.

Господин Карцев говорит, что наиболее востребованными у малого и среднего бизнеса являются участки площадью 1500–2500 кв. м. «В начале весны в нашем индустриальном парке М-11 мы получили также несколько запросов на участки 3–5 га», — рассказал он.

Алла Сидоренко, партнер компании «Бестъ. Коммерческая недвижимость», рассказала: «По опыту общения с заказчиками и покупателями земельных участков под размещение производства за последний год тенденция остается прежней: спросом пользуются готовые производственные площадки, 4–6 тыс. кв. м». Эти площадки остаются востребованными именно в городе, рядом с ним и вблизи КАД. Две новые объявленные городом промтерритории появятся на Парнасе и в Шушарах.

Эти проекты снимут часть спроса от тех компаний, которые финансово могут себе позволить нести параллельно затраты на строительство нового объекта и на собственное действующее производство, включая затраты на его аренду.

«Таких компаний очень небольшой процент. В течение года ко мне обратилось более 30 производств — единицы могут себе это позволить, имея накопленные собственные средства, остальные надеются только на покупку полностью готового производственного помещения, которое подходит под критерии выдачи промышленной ипотеки», — делится госпожа Сидоренко.

«Темпы продаж земельных участков на территории индустриальных парков в начале этого года снизились. Малый и средний бизнес не хочет рисковать живыми деньгами, а кредитные займы неподъемны: в среднем



В ПЕТЕРБУРГЕ НАИБОЛЬШИМ СПРОСОМ ПОЛЬЗУЮТСЯ ГОТОВЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ПЛОЩАДИ РАЗМЕРОМ 3-6 ТЫС. КВ. М

под 23% годовых. В марте мы видим рост числа запросов, но потенциальные резиденты не торопятся с принятием решений», — отмечает господин Карцев.

Другая тенденция, которую наблюдают эксперты, — большое предложение земельных участков с минимально подведенной инфраструктурой от частных землевладельцев площадью около 10 га. «Это не девелоперы, они лишь размежевывают свои земли и позиционируют их как индустриальные площадки, предлагая арендаторам самостоятельно заниматься технологическим подключением сетей. В подобных сделках есть риски: не всегда документы на земельные участки являются «чистыми», может не совпадать категория земель для ведения деятельности. Бывают и случаи, когда на участок наложен арест, из-за чего сделка затягивается минимум на полгода», — говорит господин Карцев.

Такая земля, отмечает он, стоит дешевле и находит своего покупателя, готового рисковать, а не выбирать землю с юридически чистыми документами. «Эти примеры мы видим даже в локациях, где в перспективе будут проходить скоростные магистрали (например ВСД), а сами участки, скорее всего, будут выкуплены концессионерами», — указывает он.

Борис Богоутдинов, управляющий партнер консалтинговой компании «2Б Диалог», рассказывает, что сегодня для стимулирования строительства промышленных площадок правительство Санкт-Петербурга реализует такие механизмы, как инвестиционный налоговый вычет, в качестве возмещения затрат на приобретение и модернизацию основных средств за счет уменьшения налога на прибыль. Из них 90% компенсируется за счет региональной

части и 10% — из федеральной части. Также в рамках особой экономической зоны действуют нулевые ставки по налогу на имущество, НДС, таможенные пошлины. Налоги на землю в первые пять лет нулевые, а после поднимаются до 1,5%. Для действующих производственных площадок действует региональный проект, который предполагает уплату налога на прибыль в размере 10%.

«В процессе реализации промышленной политики до 2025 года будет завершено проектирование и строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры на территории производственных зон «Ржевка» и «Рыбачье» общей площадью 686,6 га и начнется развитие производственных зон «Ижорские заводы» и «Обухово» общей площадью 1639,6 га», — рассказал господин Богоутдинов.

Активно внедряемый инвестиционный стандарт в формате «одного окна» на региональном уровне также будет запущен и в Санкт-Петербурге

ПРОБЛЕМА КОММУНИКАЦИЙ При этом пока остаются такие проблемы, как сложности подключения производственных площадок к инфраструктуре, в частности, регламент газового строительства, который значительно затягивает сроки реализации проектов. Из-за этого часть отечественных производителей вынуждена переходить в индустриальные парки, обеспеченные инфраструктурой.

«Газораспределительная сеть требует времени для подключения к централизованной магистрали — два-три года», — говорит господин Карцев. Для резидентов газ является несомненным плюсом, так как сокращает издержки на производство. «Централизованный водо-

провод на территории индустриальных парков ценится резидентами, но он повышает стоимость земли. Поэтому девелоперы часто предлагают самостоятельно пробурить скважины на участках», — добавляет он.

Господин Богоутдинов считает, что основной тенденцией сегодня является отсутствие качественных проектов формата brownfield с развитой дорожной сетью и инженерной инфраструктурой. «Если, к примеру, сравнивать ОЗЗ «Алабуга», где государством и инвесторами вложены существенные средства, и площадки Петербурга, то наблюдается существенный разрыв, прежде всего в качественном обеспечении индустриальных парков. Все так же остро стоит поиск качественных площадок пищевого кластера: единственный подходящий проект «Парнас» только готовится к вводу, долгое время он не был обеспечен инфраструктурой. Поэтому основная тенденция замедления развития промышленного Санкт-Петербурга — сложности с достаточностью энерго мощностей», — говорит он.

Доктор социологических наук, профессор кафедры государственного и муниципального управления Президентской академии в Петербурге Альбина Бесчастная напоминает, что, помимо Петербурга, индустриальные парки представлены и в Ленобласти: там, по ее подсчетам, работает около 20 индустриальных парков, в том числе 12 действующих, четыре создаваемых и четыре планируемых индустриальных парков. «Среди создаваемых — индустриальные парки «Кола», «Пушное», «RAUMБугры», «Бокситогорский», планируются индустриальные парки «Сланцы», «Мурманские ворота 1», «Мурманские ворота 2», «Подпорожский. Площадка № 1», — перечисляет она. → 12