



Некоммерческое партнерство содействия развитию
отрасли индустриальных парков
«Ассоциация индустриальных парков»
www.indparks.ru, gr@indparks.ru

Утверждено Правлением
НП «Ассоциация индустриальных парков»
30 марта 2012 г.
(редакция от 18.12.2013)

В соответствии с пунктом 4.4.5. Устава
НП «Ассоциация индустриальных парков»

Стандарт индустриального (промышленного) парка

В настоящем Стандарте предусмотрены обязательные требования и необязательные признаки (конкурентные преимущества) действующего индустриального парка. В случае проектируемого индустриального парка данные признаки применяются к проектно-сметной документации (т.е., должны быть предусмотрены проектом).

1. ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ (ПРОМЫШЛЕННЫЙ) ПАРК

Индустриальный (промышленный) парк – это управляемый единым оператором (специализированной управляющей компанией) комплекс объектов недвижимости, состоящий из земельного участка (участков) с производственными, административными, складскими и иными помещениями и сооружениями, обеспеченный энергоносителями, инженерной и транспортной инфраструктурой и административно-правовыми условиями для размещения производств.

Понятия «индустриальный парк» и «промышленный парк» тождественны.

Основные типы индустриальных (промышленных) парков:

- 1) гринфилд (greenfield);
- 2) браунфилд (brownfield).

Индустриальный парк типа «гринфилд» (greenfield) - индустриальный (промышленный) парк, создаваемый на вновь отведенном незастроенном

земельном участке, как правило, изначально не обеспеченном инфраструктурой.

Индустриальный парк типа браунфилд (brownfield) - индустриальный (промышленный) парк, создаваемый на основе ранее существующих производственных площадок, как правило, обеспеченных строениями, сооружениями и инфраструктурой, в отношении которых проводится реконструкция и (или) капитальный ремонт, в соответствии со специализацией индустриального (промышленного) парка и потребностями его резидентов.

2. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛЬНОГО (ПРОМЫШЛЕННОГО) ПАРКА

Управляющая компания индустриального (промышленного) парка – это юридическое лицо, являющееся собственником индустриального (промышленного) парка или уполномоченное осуществлять управление созданием, развитием и функционированием индустриального парка.

2.1 Обязательные требования к управляющей компании индустриального (промышленного) парка:

1) основной уставной деятельностью управляющей компании является управление индустриальным (промышленным) парком и оказание услуг его резидентам;

2) наличие правовых оснований, позволяющих управляющей компании распоряжаться имуществом индустриального парка и всей внутрипарковой инфраструктурой (дороги, инженерные сети, принимающие и распределительные устройства, очистные сооружения и т.д.) ;

2.2 Необязательные признаки (конкурентные преимущества) управляющей компании индустриального парка:

Управляющая компания индустриального (промышленного) парка осуществляет следующие основные функции:

1) непосредственно управляет созданием и обеспечивает функционирование промышленного парка;

2) осуществляет права и несет обязанности заказчика и инвестора по разработке документации по планировке территории промышленного парка, проектированию и строительству объектов инфраструктуры, обеспечивающей функционирование промышленного парка, за счет собственных и привлеченных средств;

3) обеспечивает привлечение финансирования для выполнения всех работ, связанных с созданием и функционированием промышленного парка;

4) осуществляет права и несет обязанности организации коммунального комплекса, организует и осуществляет эксплуатацию систем, используемых для переработки сырья и материалов, производства товаров (оказания услуг) в целях обеспечения энерго-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, а также может осуществлять эксплуатацию объектов, используемых для утилизации и переработки (захоронения) бытовых и промышленных отходов;

5) приобретает имущество, имущественные и неимущественные права, привлекает необходимые инвестиционные ресурсы, иные финансовые и материальные средства, включая привлечение инвестиций для создания и обеспечения функционирования инфраструктуры промышленного парка;

6) обеспечивает создание, организует или (и) осуществляет эксплуатацию объектов инфраструктуры, обеспечивающей функционирование промышленного парка;

7) содействует резидентам промышленного парка при размещении принадлежащих им (создаваемых ими) предприятий (подразделений) на территории промышленного парка, в том числе при разработке, экспертизе и согласовании необходимой для этих целей документации, выборе подрядчиков и заключении договоров строительного подряда, производстве строительно-монтажных и пусконаладочных работ, обеспечении необходимыми трудовыми, энергетическими, природными и иными ресурсами.

Основными услугами управляющей компании индустриального (промышленного) парка являются:

- 1) предоставление в аренду и (или) продажа в собственность земельных участков, помещений и объектов инфраструктуры;
- 2) обеспечение резидентов индустриального (промышленного) парка энергетическими ресурсами (электроэнергия, теплоэнергия, газ);
- 3) водообеспечение и водоотведение на территории индустриального (промышленного) парка;
- 4) обслуживание инженерных сетей и имущественного комплекса индустриального (промышленного) парка и его резидентов;
- 5) предоставление инженерных, логистических, консультационных, телекоммуникационных и иных видов услуг.

3. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ИНДУСТРИАЛЬНОГО (ПРОМЫШЛЕННОГО) ПАРКА

Земельный участок индустриального (промышленного) парка – земельный участок, непосредственно предназначенный для развития индустриального парка, размещения его резидентов и инфраструктуры без учета развития.

3.1 Обязательные требования к земельному участку индустриального (промышленного) парка:

- 1) земельный участок определен, имеет границы;
- 2) размер земельного участка составляет не менее 8 га;
- 3) на земельном участке отсутствуют перепады высот, препятствующие строительству промышленных объектов;
- 4) на земельном участке отсутствует лесной массив, природоохранные объекты, свалки бытовых и промышленных отходов;
- 5) геологические и геодезические параметры не препятствуют размещению промышленных объектов и объектов инфраструктуры.

3.2 Необязательные признаки (конкурентные преимущества) земельного участка индустриального (промышленного) парка:

- 1) проведен технологический аудит земельного участка;
- 2) проведен юридический аудит земельного участка;

- 3) проведены инженерные изыскания;
- 4) участок размежеван.

4. ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ИНДУСТРИАЛЬНОГО (ПРОМЫШЛЕННОГО) ПАРКА

4.1 Обязательные требования:

- 1) оформлены имущественные права управляющей компании индустриального (промышленного) парка на земельный участок и объекты капитального строительства;
- 2) категория земель соответствует заявленным целям индустриального (промышленного) парка;
- 3) отсутствуют зоны отчуждения и другие обременения, препятствующие размещению промышленных объектов.

4.2 Необязательные признаки (конкурентные преимущества):

- 1) вид разрешенного использования соответствует заявленным целям индустриального (промышленного) парка

5. ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

5.1 Обязательные требования к транспортной доступности индустриального (промышленного) парка:

- 1) наличие введенной в эксплуатацию дороги с твердым покрытием до границы земельного участка;
- 2) наличие существующего присоединения дороги к региональным и федеральным трассам;
- 3) наличие съезда с дороги к земельному участку, позволяющего обеспечить въезд строительной техники и проведения инженерных изысканий.

5.2 Необязательные признаки (конкурентные преимущества) в части транспортной доступности индустриального (промышленного) парка:

- 1) близость региональных дорог (1 - 2 км);
- 2) близость федеральных магистралей (1 – 5 км);

3) близость действующей железнодорожной ветки с действующей станцией погрузки – разгрузки (1 – 2 км до станции);

4) наличие отдельной железнодорожной ветки, подходящей к границам индустриального парка и (или) на территорию индустриального парка;

5) наличие транспортного сообщения с ближайшими населенными пунктами (регулярный общественный транспорт);

6) близость аэропорта (5 – 15 км).

6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА ИНДУСТРИАЛЬНОГО (ПРОМЫШЛЕННОГО) ПАРКА

6.1 Обязательные требования к инженерной инфраструктуре индустриального (промышленного) парка:

1) наличие на территории индустриального (промышленного) парка точки подключения к электрическим сетям, обеспеченной свободной мощностью не менее 2 МВт;

2) наличие существующего подключения к электроснабжению или подтвержденной уполномоченной энергетической организацией технологической возможности подключения или согласованного проекта создания собственных мощностей с удельной мощностью не менее 0,2 МВт на каждый гектар первой очереди индустриального (промышленного) парка;

3) наличие существующего подключения или технических условий на подключение к сетям газоснабжения и/или наличие существующего подключения или технических условий на подключение к сетям теплоснабжения;

4) наличие существующего подключения или технических условий на подключение к системе водоснабжения и водоотведения.

6.2 Необязательные требования (конкурентные преимущества) к инженерной инфраструктуре индустриального (промышленного) парка:

1) наличие существующей(их) точки(ек) подключения к газовым сетям;

2) наличие очистных сооружений.

7. КОНЦЕПЦИЯ ИНДУСТРИАЛЬНОГО (ПРОМЫШЛЕННОГО) ПАРКА

Концепция индустриального (промышленного) парка представляет собой единый документ, утвержденный инициатором проекта, по возможности согласованный или утвержденный органами государственной власти субъекта РФ, и гарантирующий резидентам индустриального парка неизменность его основных параметров.

7.1 Обязательные требования к концепции индустриального (промышленного) парка:

1) описание проекта (executive summary) с указанием сроков его реализации, площади земельного участка, технических параметров объектов капитального строительства, мощности энергетических ресурсов;

2) структура управления, в том числе организационно-правовая и функциональная структура управляющей компании, описание услуг индустриального парка, его ценовой политики для резидентов;

3) специализация индустриального парка и функциональное зонирование территории;

4) бизнес-план;

5) план перспективного развития;

6) резидентная политика и отраслевая специализация;

7) концепция развития инженерной инфраструктуры.

7.2 Необязательные требования (конкурентные преимущества) к концепции индустриального (промышленного) парка:

1) маркетинговая стратегия;

2) инвестиционная стратегия;

3) расчет рисков;

4) расчет социально-экономического и бюджетного эффекта.