



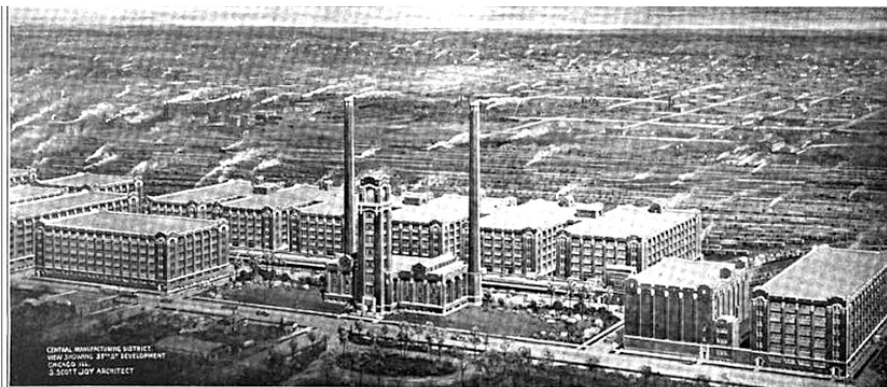
Стажировка уполномоченных в сфере промышленной политики органов государственной власти субъектов Российской Федерации

Состояние отрасли индустриальных парков

Национальный стандарт

Методические рекомендации по созданию
индустриальных парков

История промышленных парков



США, Чикаго.

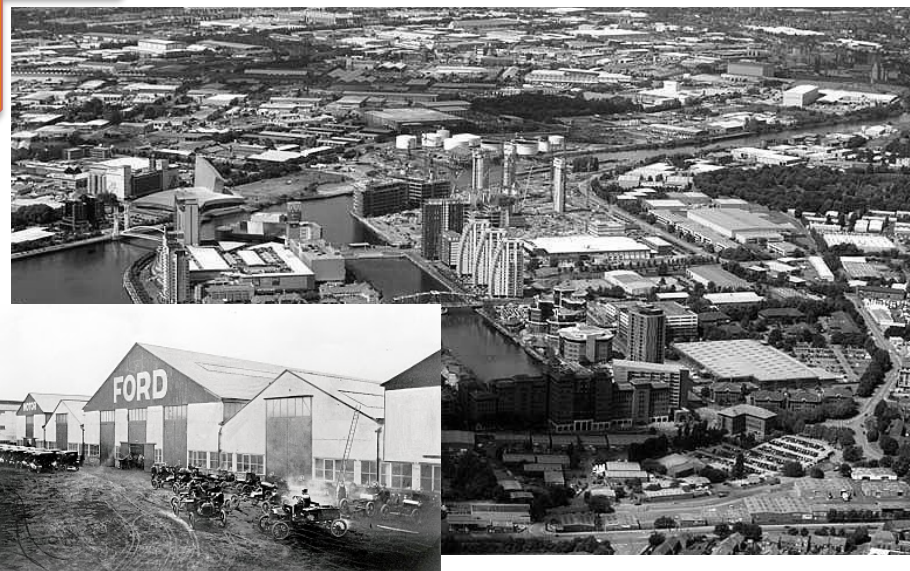
Central Manufacturing District of Chicago

Первый промышленный парк был создан в 1903 г. на участке 107 га в Центральном промышленном районе Чикаго. Владелец Чикагского железнодорожного узла Генри Принс купил землю и инициировал создание промышленного парка, чтобы обеспечить загрузку железнодорожной ветки.

Великобритания, Манчестер. Trafford Park

Эрнст Холи купил 10 га земли в Манчестере, построил дорогу и инженерную инфраструктуру и стал продавать и сдавать в аренду подготовленные участки.

Здесь в 1910 г. открылся первый в Европе завод Ford.



История промышленных парков



Западная Европа и США

Более 100 лет

Индустриальные парки – отрасль частного бизнеса | Компенсация инфраструктурных затрат девелоперам

Япония

50 лет

Индустриальные парки создаются при активном участии государства и муниципалитетов
Ярко выраженная отраслевая кооперация резидентов промышленных парков

Китай и страны АТР

40 лет

Госдевелопмент промышленных парков | Проактивная господдержка ИП и резидентов ИП
Широко используется механизм госкорпораций и институтов развития

Турция и Индия

30 лет

Государственное регулирование и активная господдержка промышленных парков
Широко распространен опыт создания ИП государственными (региональными) корпорациями развития

Россия

9 лет

- ✓ Индустриальные парки – на начальном этапе развития
- ✓ Соотношение частных и государственных ИП – 50/50
- ✓ Изначальна инициатива «снизу»

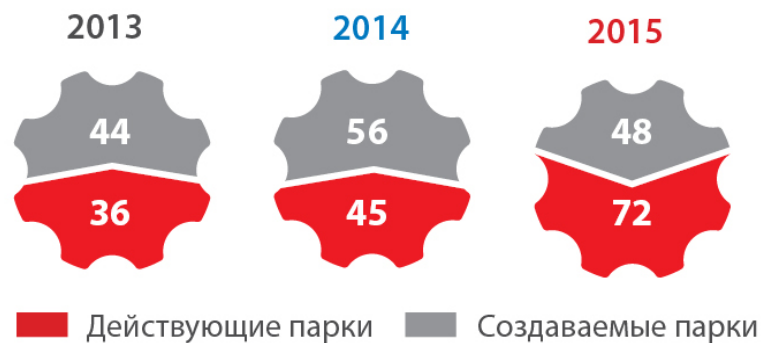
Порядок проведения исследования отрасли промышленных парков



Общее количество индустриальных парков в РФ



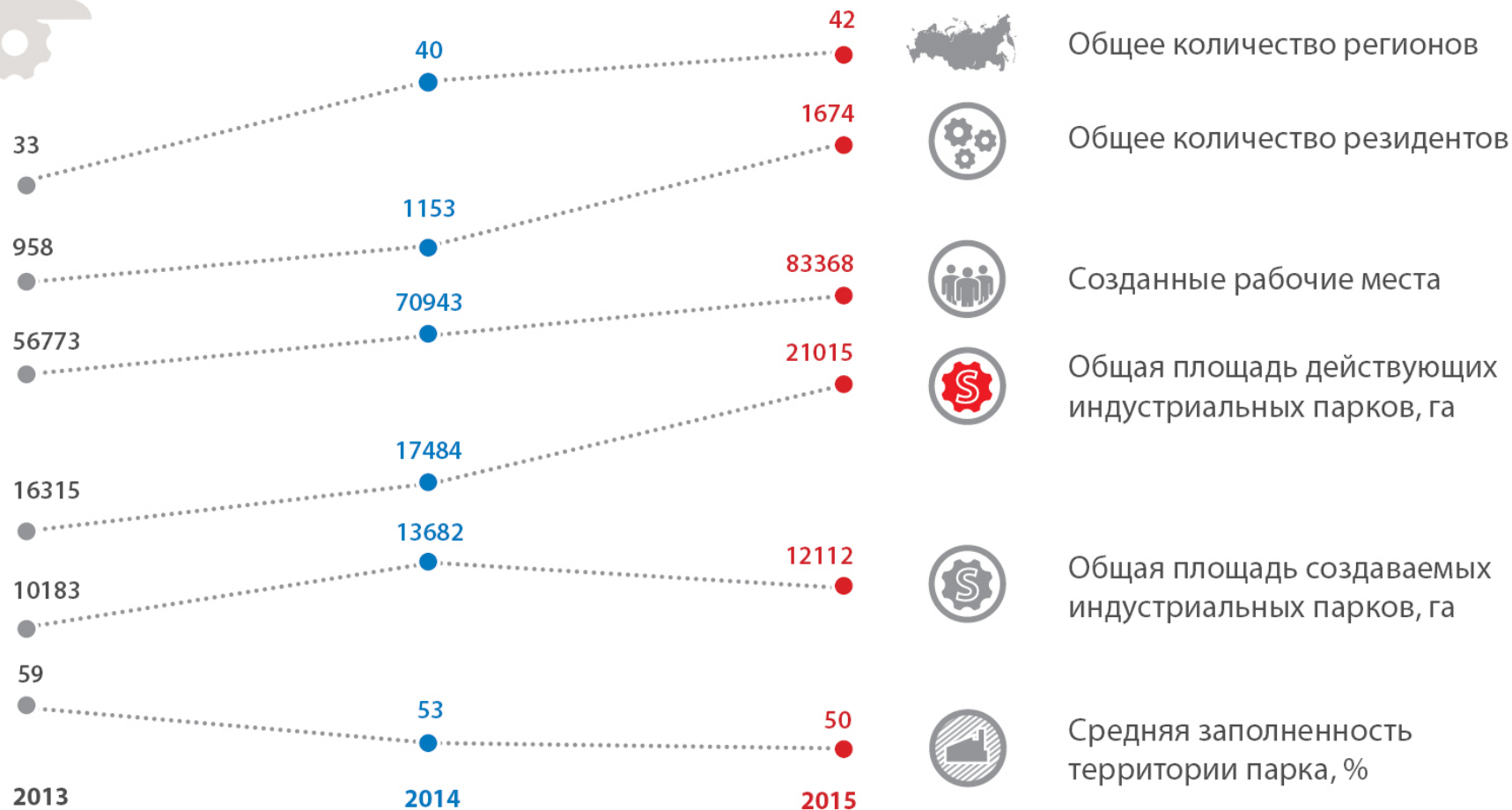
Действующие и создаваемые индустриальные парки



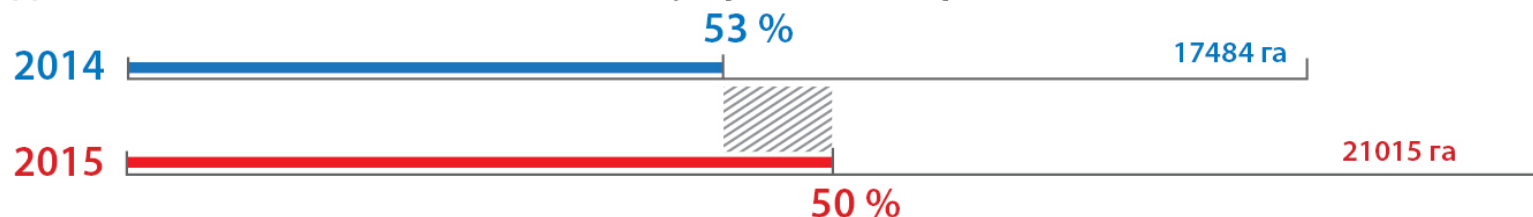
Соотношение парков по формам собственности



Динамика развития отрасли



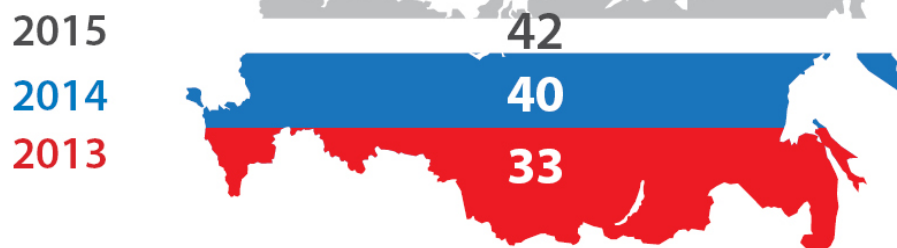
Динамика заполнения площадей в промышленных парках в 2014-2015 гг.



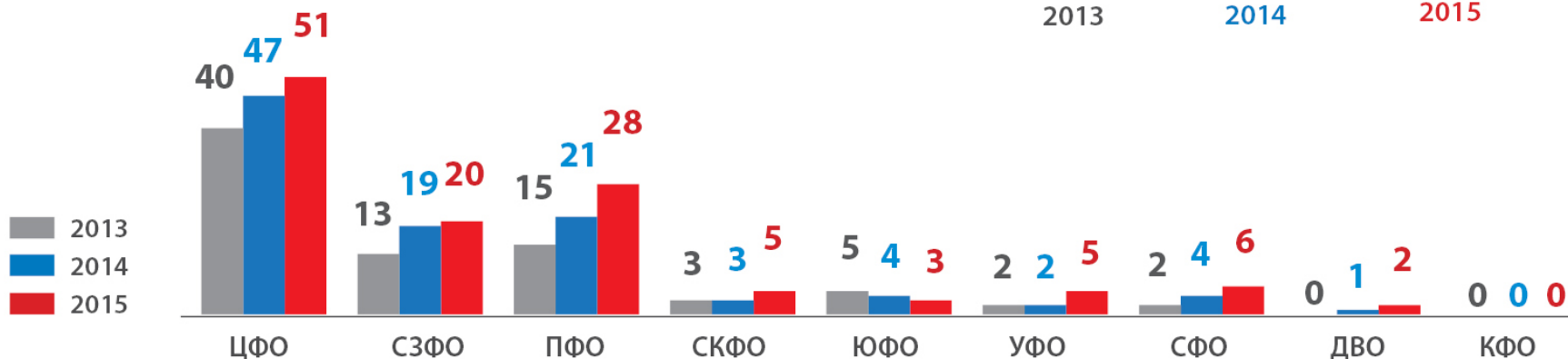
Динамика развития отрасли

География отрасли

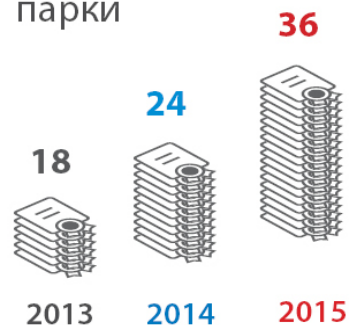
1. По регионам РФ



2. По федеральным округам



Сертифицированные парки



Членство промышленных парков в АИП



Средние данные по отрасли в 2015 году

Greenfield

Brownfield

Средняя общая площадь, га

419



103

Средняя площадь
производственных помещений, м²



153622

Среднее количество компаний
резидентов

14



37

Среднее количество рабочих
мест

1117



1349

Среднее значение свободной
мощности электроэнергии, МВт

55

Среднее удельное обеспечение
электроэнергией, МВт/ га

0,16



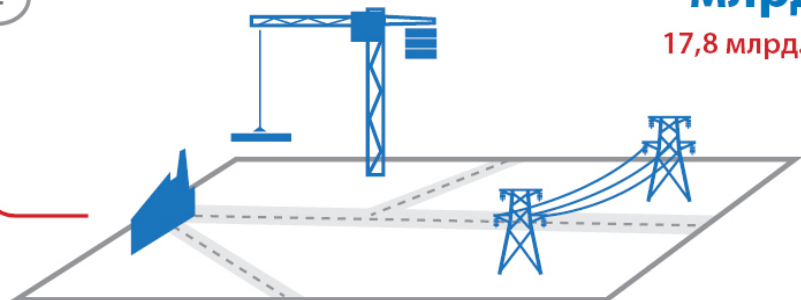
0,79

Общие мощности
3,9 ГВт

Показатели инвестиционной деятельности

Общий объем привлеченных
в строительство кредитных средств

15,7 млрд. р.



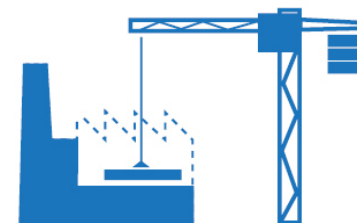
Совокупные инвестиции в инфраструктуру
индустриальных парков

119¹
млрд. р.

17,8 млрд. р. в 2014

Суммарные привлеченные
инвестиции в производство

537² млрд. р.
124 млрд. р. в 2014



Средние удельные совершенные
инвестиции в инфраструктуру

5,7³ млн. р./ га



Отношение вложений в инфраструктуру
к вложениям в производство



Средние удельные привлеченные
инвестиции в производство

31⁴ млн. р./ га



1. На основании данных по 55 индустриальным паркам
2. На основании данных по 42 индустриальным паркам

3. На основании данных по 35 greenfield
4. На основании данных по 27 greenfield

География развития промышленных парков

Индустриальные парки России, 2015г.



Геоинформационная система индустриальных парков

ГЕОИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА
ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ И ТЕХНОПАРКОВ

НОВОСТИ О ПРОЕКТЕ

РУС

СЛОИ

ПАРКИ168 из 168

Индустриальные парки

Технопарки

Действует

Создается

Намерения

Площадь, га

Дополнительные фильтры

Название

Площадь

Думиничи

Калужская область

131 Га

К-Агро

Калужская область

2251 Га

Коллонтай

Калужская область

25.1 Га

Маклаки

Калужская область

ИНФРАСТРУКТУРА0 из 512

СТАТИСТИКА

Информационная поддержка

Ассоциация индустриальных парков
[www.indparks.ru](#)

Ассоциация технопарков
[www.nptechonpark.ru](#)

Северный

Общая информация

Название парка

Северный

Субъект РФ

Белгородская область

Тип площадки

Индустриальный парк

Тип парка

Гринфилд

Сертификат АИП

Нет

Сертификат национального стандарта

Нет

Адрес парка

Белгородская область, Белгородский район, поселок Северный

Наименование Управляющей компании парка

АО "Дирекция по развитию промышленных зон"

Форма собственности УК

Государственная

Форма собственности активов недвижимого имущества

Государственная

Тип парка по форме собственности

Государственная

Название сайта парка

[belprompark.ru](#)

Наличие концепции развития

Ла

1 Общая информация

2 Базовые услуги управляющей компании

3 Дополнительные услуги Управляющей компании парка

4 Транспортная доступность

5 Инфраструктура парка, земельный участок

5.1 Земельный участок

5.2 Производственная недвижимость

5.3 Электроэнергия в парке

5.4 Газообеспечение в парке

5.5 Тепловая энергия в парке

5.6 Водообеспечение

5.7 Очистные и канализационные сооружения

5.8 Связь в парке

6 Доступность трудовых ресурсов

7 Информация о резидентах

8 Государственная поддержка парка

Ссылка

Приблизить

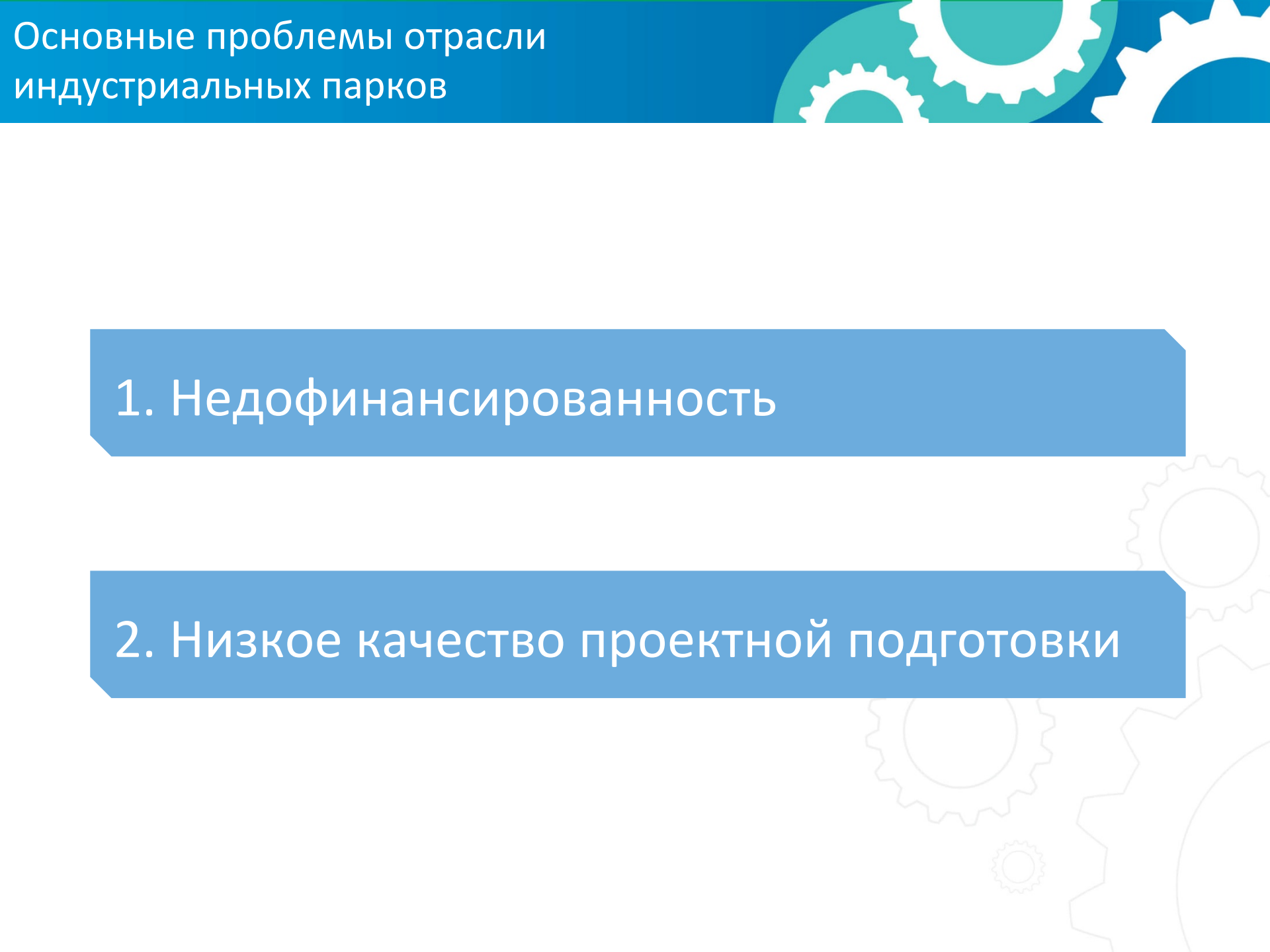
Скачать PDF

Основные тенденции

- **Необходимость государственной поддержки резидентов промышленных парков**
 - меры господдержки ИП в той или иной степени состоялись
 - необходима субсидиарная поддержка резидентов (инициатива самих парков) для стимулирования реализации инвестиционных проектов
- **«Регламентация» деятельности промышленных парков**
 - ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации»
 - Национальный стандарт ГОСТ Р «Промышленные парки. Требования» (с 1 сентября 2015 г.)
 - Правила предоставления субсидий – *разрабатывается проект Постановления Правительства*
 - Продолжается разработка и утверждения регионального законодательства об промышленных парках
- **Новая волна проектов промышленных парков Brownfield**
 - после снижения активности в 2012-2013 гг. наметился новый тренд активного создания Brownfield-парков (Костромская, Челябинская, Тюменская, Московская области, Башкортостан и др.)
- **Уменьшение размера промышленных парков Greenfield**
 - отсутствуют инициативы создания парков-гигантов
 - средний размер вновь создаваемых парков 30-80 га
- **Новые Greenfield-проекты реализуются при участии государства**
 - все Greenfield-парки так или иначе реализуются при участии либо при активной поддержке государства
 - гипотеза: реализация эффективных проектов ИП без участия государства практически невозможно
- **Активное расширение географии промышленных парков**
 - активное появление на карте парков новых регионов в самых разных регионах России
- **«Глубокий» Built-To-Suite**
 - инвесторы проявляют все больший интерес к содержательному наполнению данной услуги (укомплектование оборудованием, содержание актива на балансе девелопера, привлечение производственных партнеров, организация производственного процесса)
- **Агропромышленные парки**
 - всплеск активности регионов и некоторых крупных агрохолдингов
 - необходимость разработки требований к Агропромышленным паркам
 - непонимание государства и бизнеса целей и содержания агропромышленных парков

1. Недофинансированность

2. Низкое качество проектной подготовки



Меры поддержки промышленных парков



Министерство экономического развития
Российской Федерации
Минэкономразвития России



ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ «БАНК РАЗВИТИЯ И ВНЕШНЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ВНЕШЭКОМБАНК)»



- ✓ Подпрограмма «Развитие малого и среднего предпринимательства» Государственной программы «Экономическое развитие и инновационная экономика»
- ✓ Подпрограмма «Индустриальные парки» в рамках ГП «Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности»
- ✓ Компенсация субъектам РФ затрат на создание инфраструктуры промышленных парков
- ✓ Фонд развития промышленности
- ✓ **ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации»**
- ✓ Специализированный кредитный продукт «Индустриальный парк»
- ✓ Комплексная инвестиционная программа развития моногородов
- ✓ Специализированный кредитный продукт МСП-Банка
- ✓ Стандарт индустриального парка АИП | Сертификация
- ✓ **Национальный стандарт индустриального парка**
- ✓ Предоставление кредитных гарантий УК ИП и резидентам ИП
- ✓ Добанковское проектное финансирование

Национальный стандарт ГОСТ Р «Индустриальные парки. Требования»

Ключевые разделы и требования

1. Термины и определения (16 определений):

- Резидент индустриального парка;
- Пользователь инфраструктуры индустриального парка;
- Территория индустриального парка;
- Соглашение о ведении деятельности;
- Инженерная, транспортная инфраструктура индустриального парка;
- Полезная площадь.

2. Основополагающие документы индустриального парка:

- Бизнес-план;
- Мастер-план.

3. Специализированная управляющая компания:

- 80% выручки от определенных видов экономической деятельности (ОКВЭД).

4. Территория индустриального парка:

- Не менее 8 га;
- Не далее 2 км друг от друга, если территория разделена;
- Не менее 50% полезной площади под промышленное производство.

5. Инженерная инфраструктура:

- Не менее 2 МВт, но не менее 0,15 МВт на га эффективной площади;
- Газоснабжение и/или теплообеспечение;
- Водообеспечение, водоотведение.

6. Интернет сайт индустриального парка.

7. Управление внесением изменений.

<http://www.indparks.ru/materials/analytics/>



Методические рекомендации по созданию индустриального парка



МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОЗДАНИЮ ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА



Структура документа

- Содержание
- Введение
- Используемая терминология
- Типы индустриальных парков
- Структура проекта создания индустриального парка
- Стоимость создания индустриального парка
- Разработка инвестиционного проекта
 - От бизнес-кейса до участка строительства
 - Разработка концепции индустриального парка
 - Окончательная подготовка и оформление инвестиционного проекта
 - Приложения

Источники

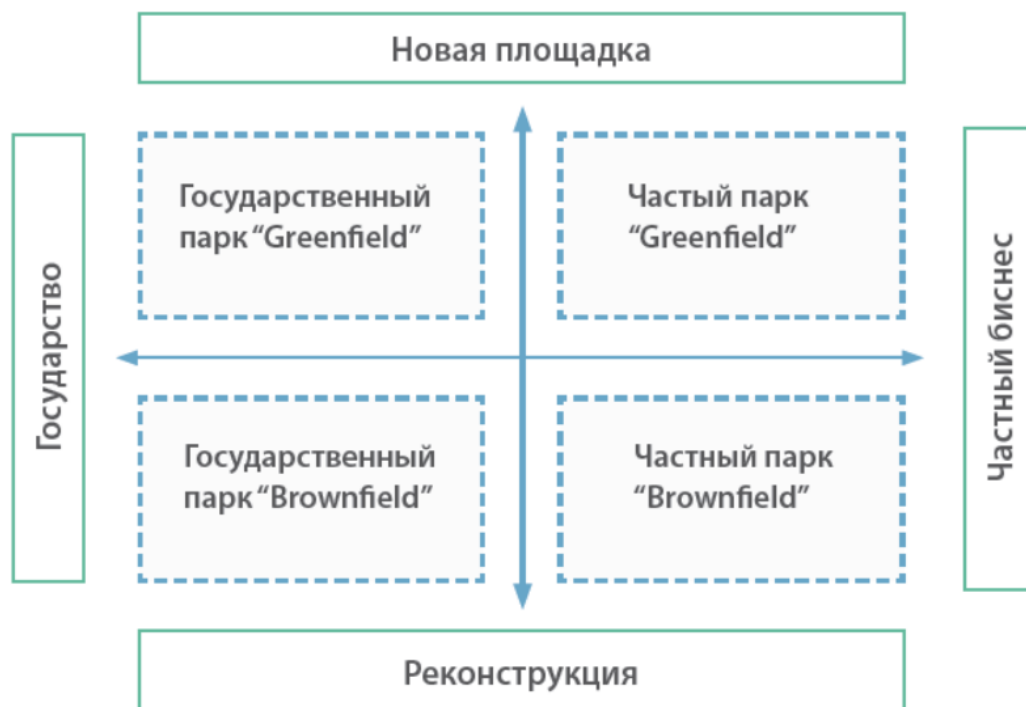
1. Опыт и собственные материалы АИП наработанные за 4 года.
2. Международные стандарты и рекомендации (UNIDO)/
3. Лучшие практики по созданию проектной и предпроектной документации в России.

Схема создания индустриального парка

Стадии проекта	Прединвестиционная			Инвестиционная			Эксплуатационная
	Первичные исследования и выбор земельного участка	Создание Концепции	Подготовка и оформление инвестиционного проекта	Проектные работы	Строительно-монтажные работы	Подключение к внешним сетям	Эксплуатация и развитие ИП
	12 недель	14 недель	10 недель	40 недель	72 недели	72 недели	
Виды работ	Создание бизнес-кейса проекта ИП	Выбор бизнес-модели индустриального парка	GR продвижение проекта	Инженерные изыскания	Подготовка земельного участка	Подключение к сетям электроснабжения	Управление проектом и достижение плановых показателей Концепции
	Комплексное исследование субъекта РФ и макрорегиона	Разработка маркетинговой стратегии	Сотрудничество с региональными органами государственной власти	Разработка проектно-сметной документации	Проведение строительно-монтажных работ	Подключение к сетям водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод	Анализ рыночной конъюнктуры и других внешних условий
	Сравнительный анализ площадок и земельных участков	Комплексная характеристика участка	Развитие региональной институциональной среды	Разработка рабочей документации	Прохождение Госкомиссии	Подключение к сетям газоснабжения	Оказание базовых услуг компаниям-резидентам
	Исследование индустрии промышленных парков (бенчмаркинг)	Создание мастер-плана	Получение разрешительной документации	Прохождение Госэкспертизы			Оказание дополнительных, сервисных услуг компаниям-резидентам
	Оформление земли и землеустроительные работы	Анализ трудовых ресурсов	Заключение прединвестиционных соглашений				
		Схема и бюджет осуществления проекта	Разработка и комплектование пакета документов для запуска инвестиционной стадии проекта				
		Финансовый анализ и оценка инвестиций					
Документация	Бизнес-кейс проекта	Бизнес-план	Концепция индустриального парка	Отчет о проведении изысканий	Заключение Госкомиссии	Технические условия на присоединение к сетям, договор о подключении, договор о снабжении	Финансовая отчетность
	Due Diligence площадки	Мастер-план	Прединвестиционные соглашения с резидентами	Проектно-сметная документация			
	Пред-тзю проекта		Генплан территории	Рабочая документация			
	Правоустанавливающие документы на землю		ПЗЗ	Заключение Госэкспертизы			
	Кадастровый паспорт		ППТ				
	Свидетельство о госрегистрации прав собственности		Проекты нормативно-правовых актов				
Участники проекта			Оценочное заключение Концепции				
	Девелопер проекта, владелец активов						
	Проектный офис	Управляющая компания					
		Проектировщик			Технический заказчик		
					Генподрядчик проекта		
					Строительная компания		

- ✓ Индустриальный (промышленный) парк
- ✓ Индустриальный парк типа «гринфилд» (greenfield)
- ✓ Индустриальный парк типа «браунфилд» (brownfield)
- ✓ Специализированная управляющая компания
- ✓ Территория индустриального парка
- ✓ Макрорегион
- ✓ Промышленный кластер
- ✓ Бизнес-кейс
- ✓ Концепция индустриального парка

Типы промышленных парков



1. Частный промышленный парк типа "Greenfield"
2. Частный промышленный парк типа "Brownfield"
3. Государственный промышленный парк типа "Greenfield"
4. Государственный промышленный парк типа "Brownfield"

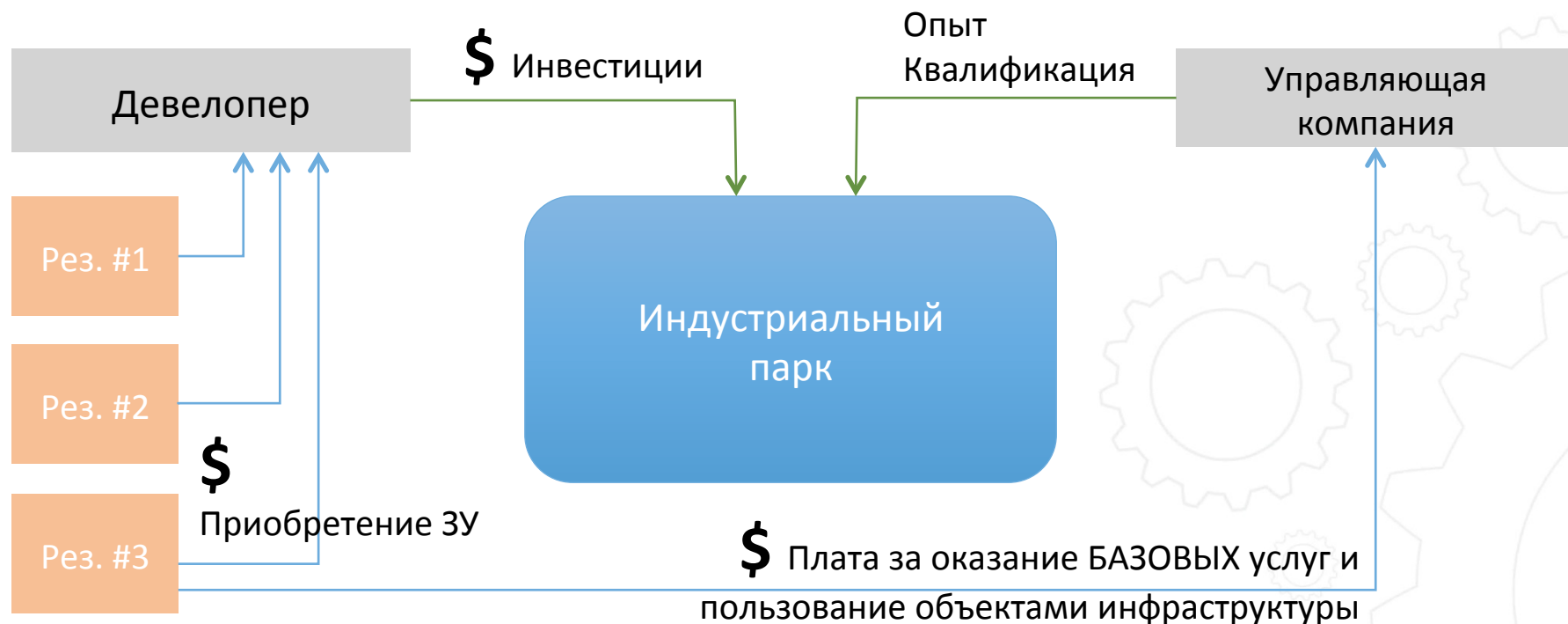
- ✓ Бизнес-модель
- ✓ Участники и клиенты
- ✓ Источники финансирования
- ✓ Расходы и доходы

5. Промышленные инвестиционные площадки

Модель 1. GREENFIELD – Land Development

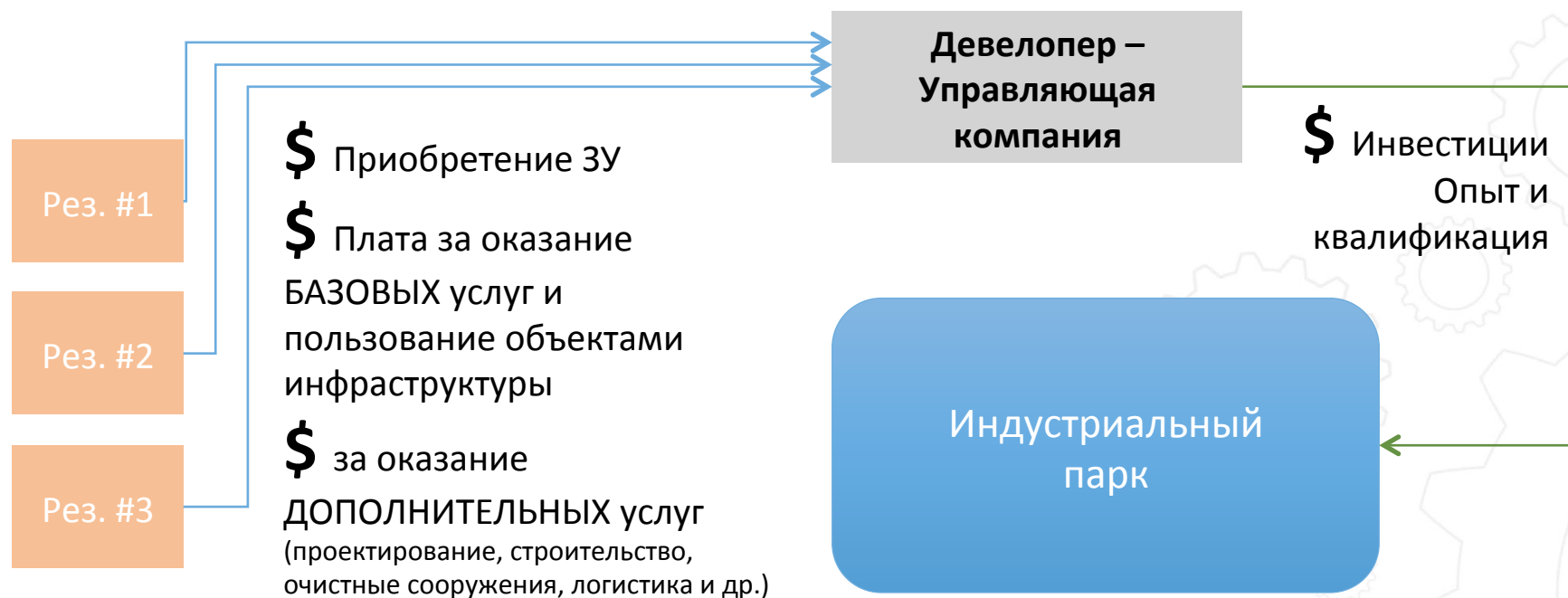
ХАРАКТЕРНЫЕ ПРИЗНАКИ

- ✓ Инвестиции в инженерную инфраструктуру
- ✓ Продажа земельных участков по максимально возможной цене
- ✓ Быстрый выход из проекта
- ✓ Передача функций УК сторонней организации



ХАРАКТЕРНЫЕ ПРИЗНАКИ

- ✓ Инвестиции в инженерную инфраструктуру
- ✓ Продажа земельных участков по оптимальной цене
- ✓ Совмещение функций девелопера и УК ИП в одной компании и/или группе компаний
- ✓ Оказание **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ** услуг резидентам: проектирование, строительство, очистные сооружения, логистика и др.

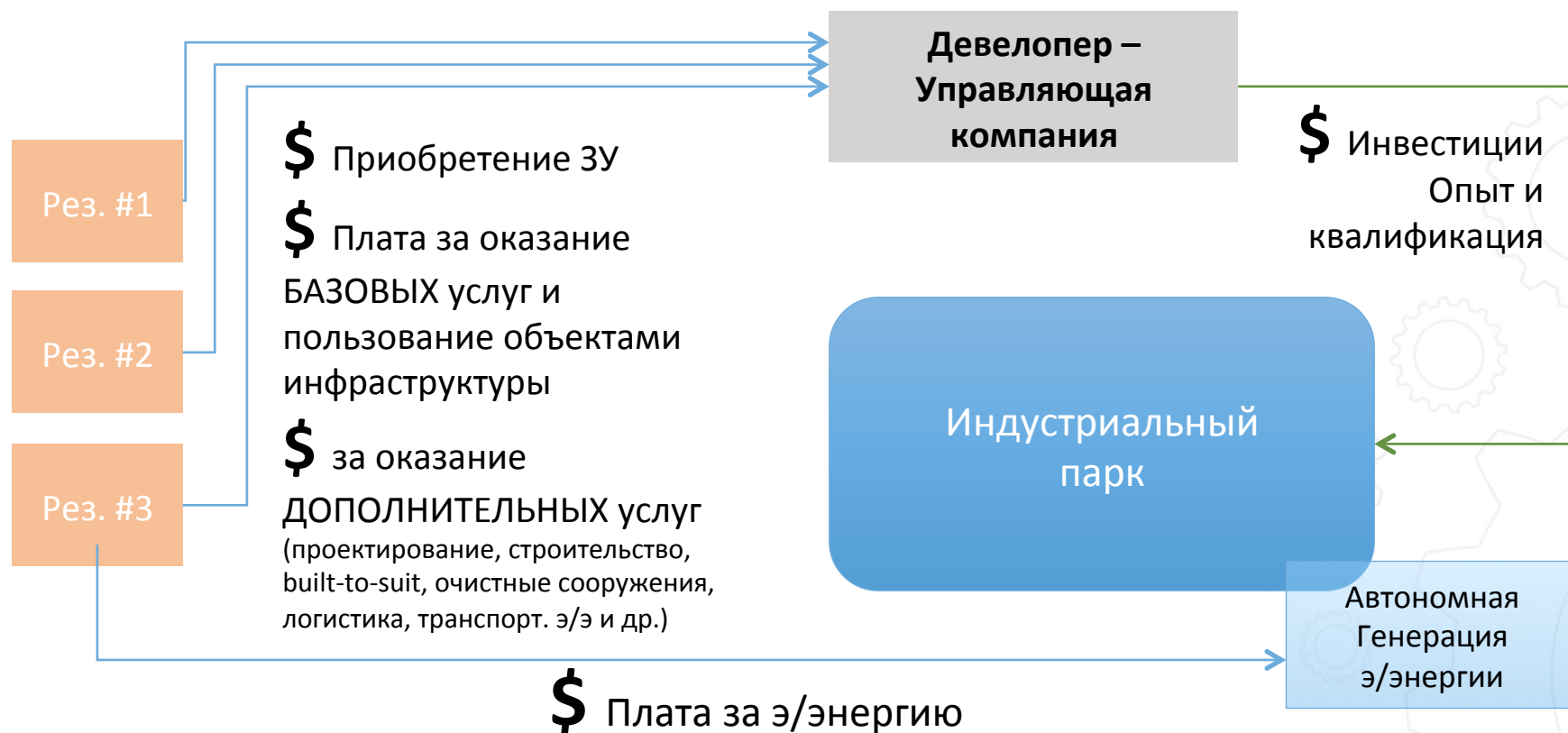


Модель 3.

Greenfield – Land Development & Спец. услуги

ХАРАКТЕРНЫЕ ПРИЗНАКИ

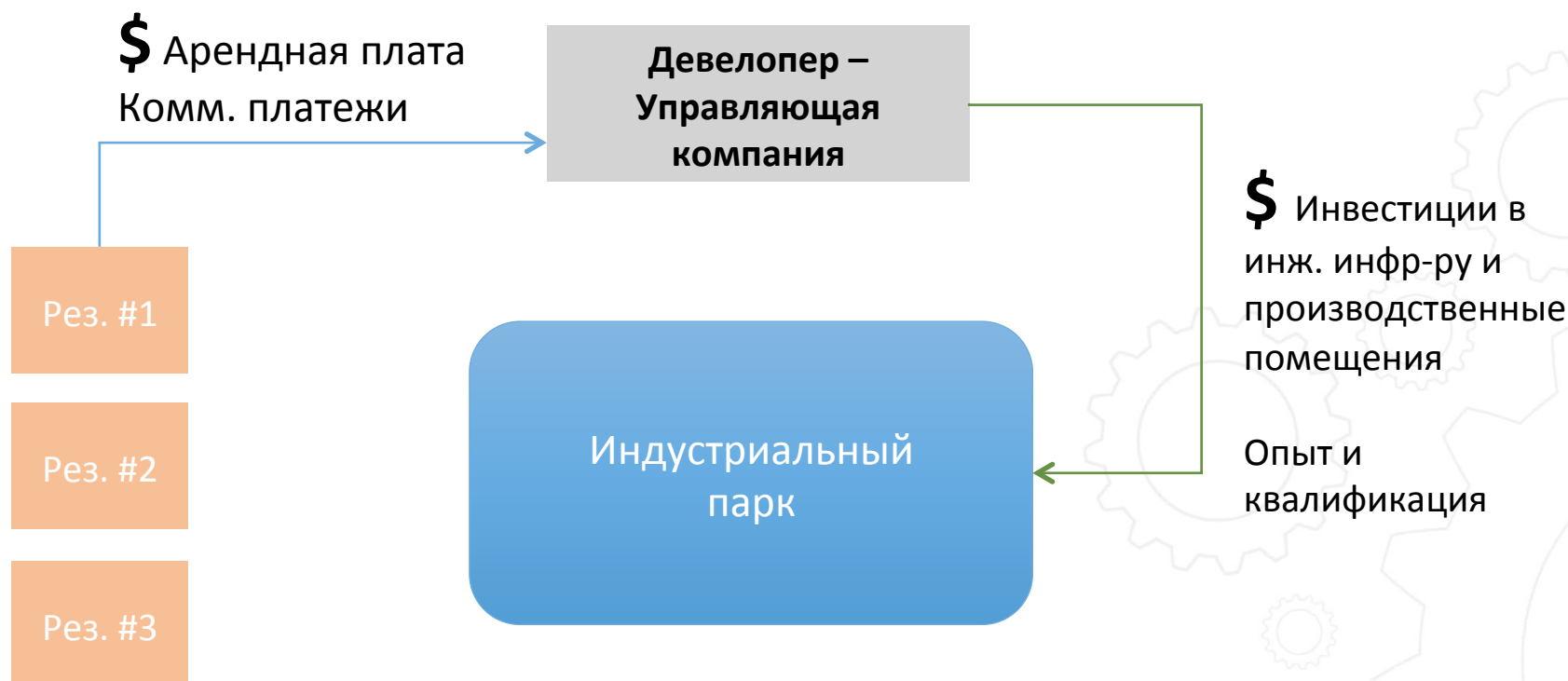
- ✓ Инвестиции в инженерную инфраструктуру и объекты генерации
- ✓ Продажа земельных участков по оптимальной цене
- ✓ Совмещение функций девелопера и УК ИП в одной компании и/или группе компаний
- ✓ Оказание ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ и СПЕЦИАЛЬНЫХ услуг резидентам



Модель 4. Greenfield – Аренда производственных площадей

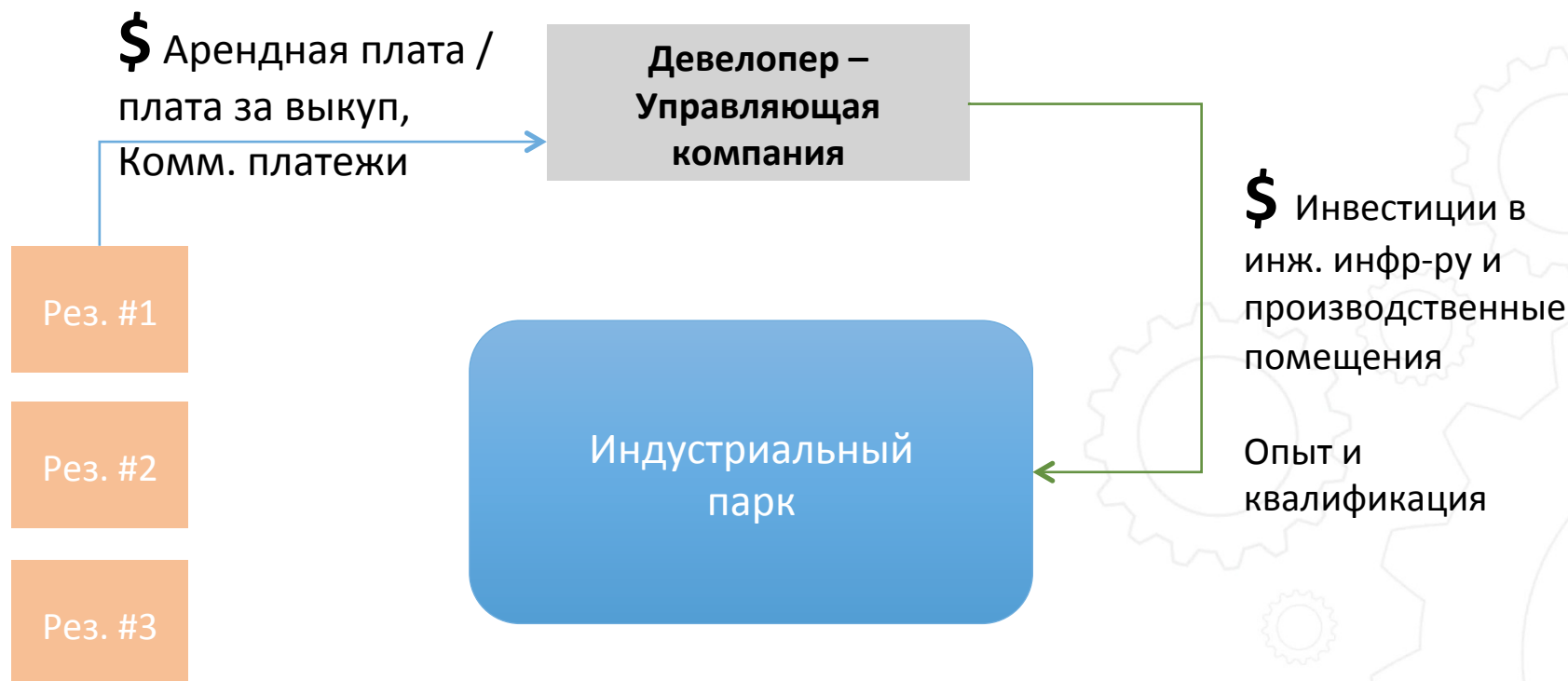
ХАРАКТЕРНЫЕ ПРИЗНАКИ

- ✓ Инвестиции в инженерную инфраструктуру и производственные помещения
- ✓ Сдача в аренду производственных помещений и/или их частей (модульно-блочные конструкции)
- ✓ Совмещение функций девелопера и УК ИП в одной компании и/или группе компаний
- ✓ Основные резиденты – малые производственные предприятия



ХАРАКТЕРНЫЕ ПРИЗНАКИ

- ✓ Инвестиции в инженерную инфраструктуру и производственные помещения под конкретного клиента (на основе его требований)
- ✓ Сдача в долгосрочную аренду или продажа отдельно стоящих производственных помещений
- ✓ Совмещение функций девелопера и УК ИП в одной компании и/или группе компаний
- ✓ Основные резиденты – производственные предприятия среднего размера



Подготовка инвестиционного проекта

Этапы подготовки	Шаги
Первичные исследования и выбор земельного участка	1. Создание бизнес-кейса проекта ИП 2. Комплексное исследование субъекта РФ и макрорегиона 3. Сравнительный анализ площадок и земельных участков 4. Исследование индустрии промышленных парков (бенчмаркинг) 5. Оформление земли и землеустроительные работы
Создание Концепции	1. Выбор бизнес-модели индустриального парка 2. Разработка маркетинговой стратегии 3. Комплексная характеристика участка 4. Анализ трудовых ресурсов 5. Схема и бюджет осуществления проекта 6. Финансовый анализ и оценка инвестиций 7. Учет и меры профилактики рисков 8. Создание мастер-плана
Подготовка и оформление инвестиционного проекта	1. GR-продвижение проекта 2. Сотрудничество с региональными органами государственной власти 3. Развитие региональной институциональной среды 4. Получение разрешительной документации 5. Заключение прединвестиционных соглашений 6. Разработка и комплектование пакета документов для запуска инвестиционной стадии проекта

- ✓ Мероприятия по маркетинговому продвижению индустриального парка
- ✓ Услуги и функции управляющей компании
- ✓ Задачи управляющей компании при реализации проекта индустриального парка



Структура документа

Введение

Бизнес-план

1. Резюме проекта
2. Бизнес-модель индустриального парка
3. Комплексная характеристика участка
4. Анализ рынка и стратегия маркетинга
5. Система управления персоналом и анализ трудовых ресурсов
6. Схема осуществления проекта
7. Финансовый анализ и оценка инвестиций
8. Оценка рисков

Мастер-план

1. Строительная площадка
2. Энергетическая концепция
3. Архитектурно-градостроительная концепция
4. Смета расходов

Список материалов и документов приложения к Концепции

Стоимость создания и строительства индустриального парка

Стоимость проектирования
и строительства
индустриального парка с учетом
проектирования

Стоимость концепции

Стоимость земельного участка

Затраты на функционирование
УК в течение 3х лет

Затраты на продвижение
площадки в течение 3х лет

Затраты на получение исходно-
разрешительной документации
и перевод земли в категорию
промышленности

Внеплощадочная инфраструктура

- Электрический подземный кабель
- Электрическая воздушная линия
- Газопровод
- Съезд с дороги с твердым покрытием
- Дорога с твердым покрытием

Внутриплощадочная инфраструктура

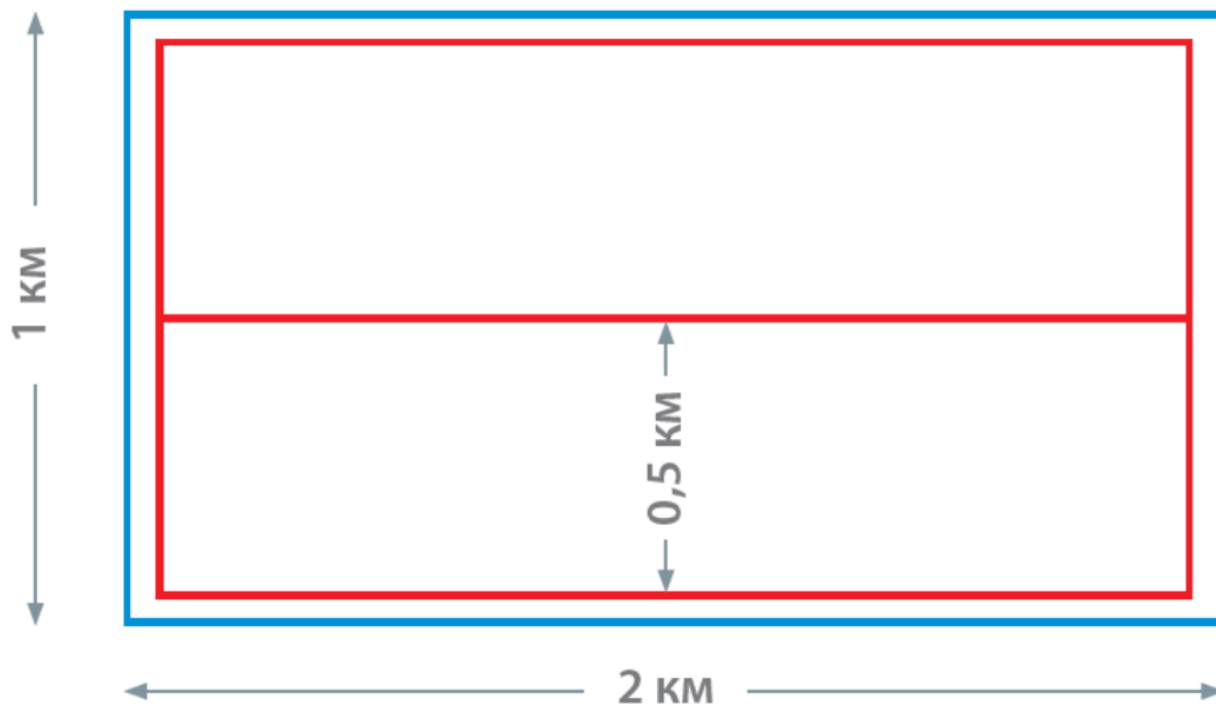
- Дорога с твердым покрытием
- Электрический подземный кабель
- Водопровод
- Ливневая канализация
- Хозяйственно-бытовая канализация
- Сети связи
- Уличное освещение
- Газопровод
- Водозаборный узел
- Канализационная насосная станция
- Отчистные сооружения ливневых стоков
- Пожарное депо
- Офисное здание

Электроэнергия

- ✓ Общая площадь модельных индустриальных парков, по которым производится расчет составляет 10, 50, 100, 150, 200, 500, 1000, 2000 гектар.
- ✓ Регион строительства – Центральный федеральный округ.
- ✓ Земельный участок сельскохозяйственного назначения, ровный, не залесённый с перепадом высот не более 5 метров.
- ✓ Отсутствует железная дорога.
- ✓ Расстояние от участка строительства до всей внешней транспортной и инженерной инфраструктуры составляет 1 км.
- ✓ Собственный водозаборный узел.
- ✓ Земельный участок индустриального парка имеет форму правильного прямоугольника с отношением сторон 1 : 2.
- ✓ Все линейные объекты строительства (газопровод, водопровод, электрический кабель, уличное освещение, ливневая и сточная канализация) уложены подземным способом в инфраструктурном коридоре.
- ✓ Обеспечение электроэнергией рассчитано из показателя 0,15 МВт на 1 гектар площади индустриального парка.

План-схема модели индустриального парка 200 га

$$S_{\text{ип}} = 200 \text{ га} = 2 \text{ км}^2$$

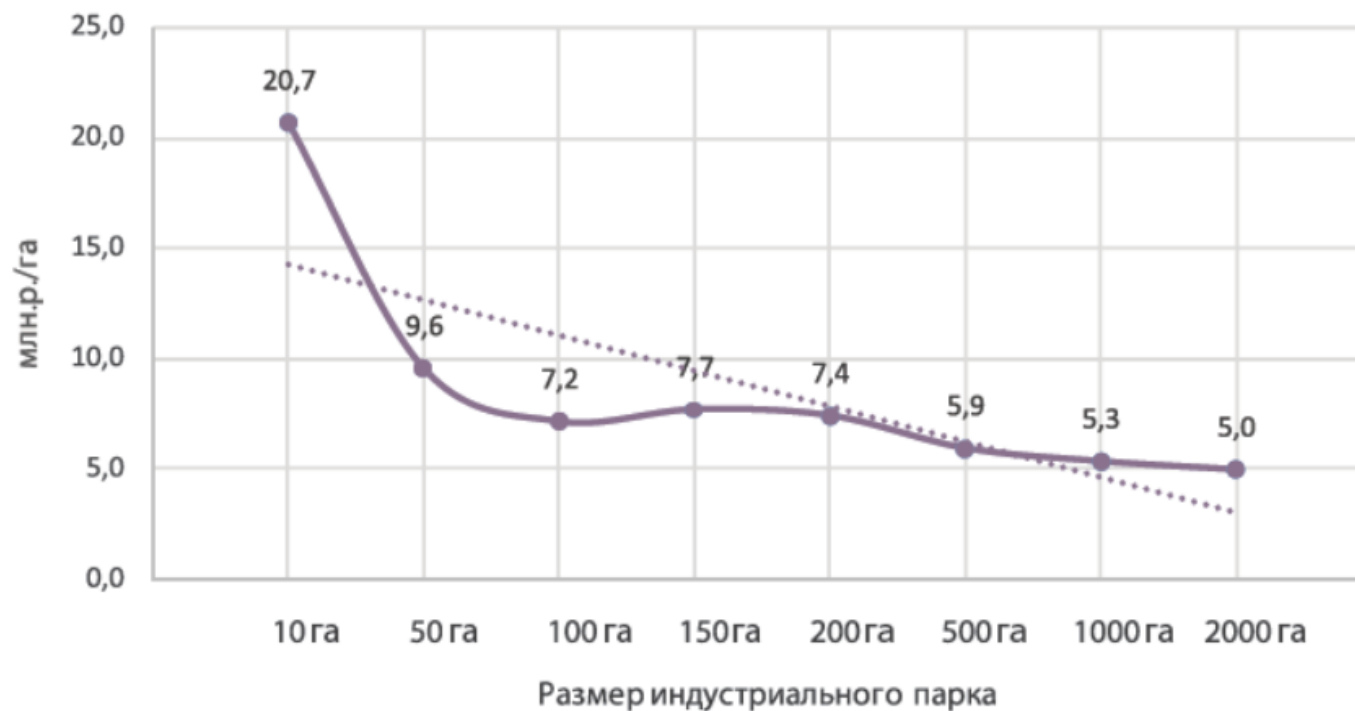


- Граница земельного участка
- Инфраструктурные коридоры (автомобильная дорога, инженерные сети)

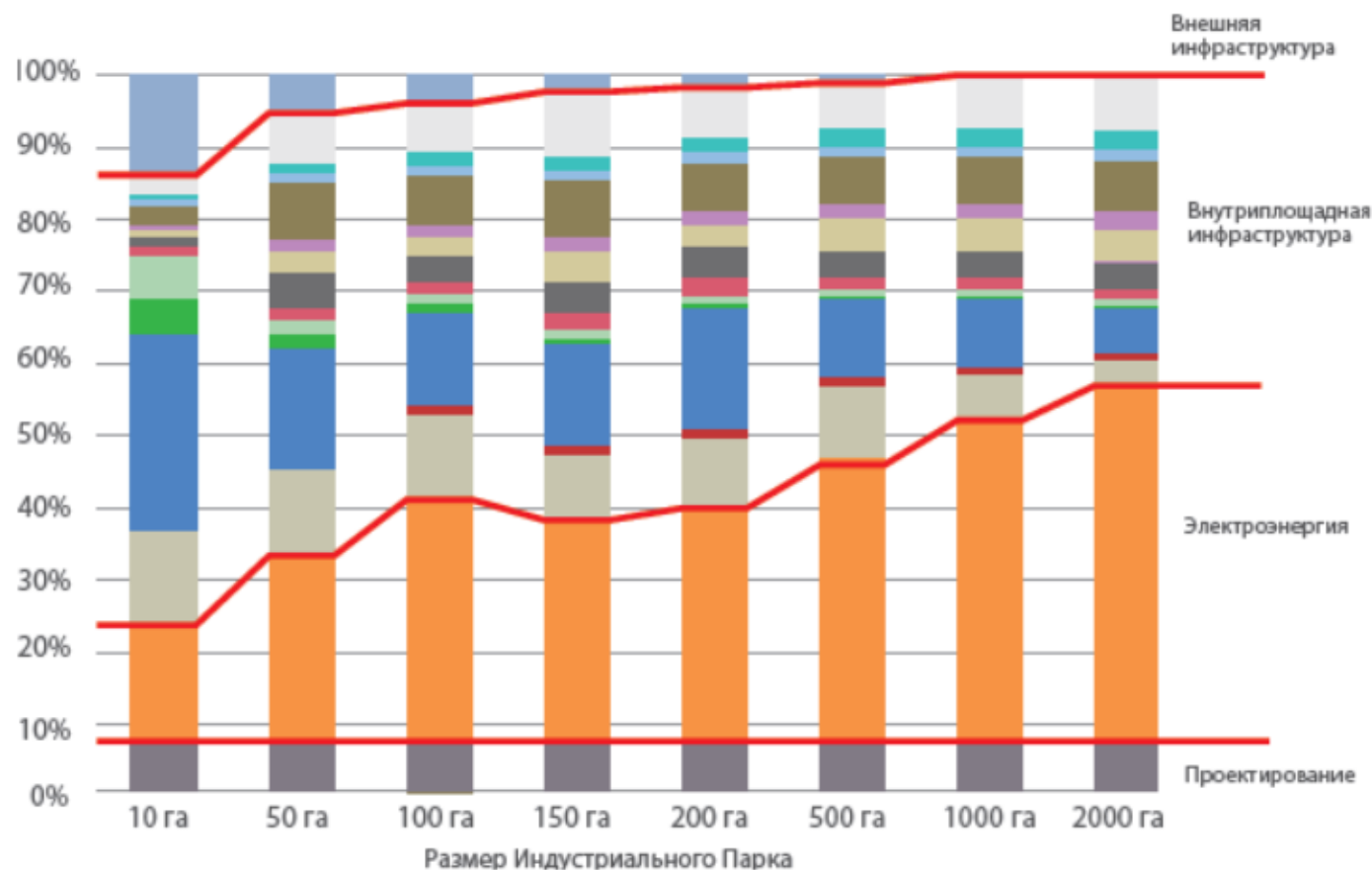
Стоимость строительства индустриального парка

Общая и удельная стоимость строительства индустриального парка

га	10	50	100	150	200	500	1000	2000
млн.р.	206,7	477,7	715,2	1154,0	1484,5	2972,3	5349,7	9949,0
млн.р./га	20,7	9,6	7,2	7,7	7,4	5,9	5,3	5,0



Соотношение видов затрат при строительстве индустриального парка



- Внешнеплощадочная инфраструктура
- Дорога с твердым покрытием
- Электрический подземный кабель
- Водопровод
- Ливневая канализация
- Хозяйственно-бытовая канализация
- Сети связи (телефон, радио)
- Уличное освещение

- Газопровод
- Водозаборный узел
- Канализационная насосная станция
- Очистные сооружения ливневых стоков
- Пожарное депо
- Офисное здание
- Требуемая мощность электроэнергии
- Стоимость проектирования

Стоимость создания индустриального парка

Общая и удельная стоимость создания индустриального парка

га	10	50	100	150	200	500	1000	2000
млн.р.	257,1	560,8	843,1	1322,2	1692,0	3379,8	6104,3	11358,6
млн.р./га	25,7	11,2	8,4	8,8	8,5	6,8	6,1	5,7

Соотношение видов на затрат при создании парка площадью 500 га

