



Некоммерческое партнерство содействия развитию
отрасли индустриальных парков
«Ассоциация индустриальных парков»
117647, г. Москва, ул. Профсоюзная, д.125, корп.1
E-mail: gr@indparks.ru www.indparks.ru

Исх. № от 21.03.2013 № АИП-102

Директору
Департамента экономики и финансов
Правительства Российской Федерации
В.В. СИДОРЕНКО

Уважаемый Валерий Валерьевич!

По итогам совещания по вопросу о развитии индустриальных парков и механизмах их государственной поддержки, состоявшегося 15 марта 2013 г., Ассоциация индустриальных парков направляет в Ваш адрес предложения о мерах государственной поддержки создания индустриальных парков.

В первую очередь позвольте отметить, что отрасль индустриальных парков в России начала формироваться в 2005-2006 гг. как «инициатива снизу» в условиях отсутствия какой бы то ни было государственной поддержки. Для сравнения, в Западной Европе и США индустриальные парки – это бизнес со 100-летней историей, опирающийся на целый ряд государственных программ. Китай и Турция на протяжении последних 30 - 40 лет планомерно развивают промышленное производство через финансовую поддержку индустриальных парков. В России на сегодняшний день насчитывается порядка 40 действующих индустриальных парков и около 60 проектируются. Половина из них это частные проекты. Это говорит о том, что частный бизнес готов инвестировать в не свойственную ему деятельность по созданию инфраструктуры. Однако, для данных проектов не применимы обычные рыночные механизмы. Сроки окупаемости дольше, риски выше, инвестиции масштабнее. У инициаторов проектов возникают высокие затраты, которые в конечном счете перекладываются на конечных потребителей – инвесторов в промышленное производство. Такое положение дел приводит к низкой конкурентоспособности российских индустриальных парков, снижает их привлекательность для инвесторов и в целом тормозит приток инвестиций в промышленность. С одной стороны, частные индустриальные парки намного эффективнее, чем государственные, с другой стороны, без государственной поддержки они не справляются с конкуренцией зарубежных аналогов.

В связи с этим мы предлагаем сконцентрировать усилия государства на стимулировании преимущественно частной инициативы или как минимум создать равные условия при создании частных и государственных индустриальных парков.

1. По нашему мнению, необходимо законодательное закрепление таких понятий как «индустриальный парк», «промышленный парк», «управляющая компания индустриального парка», «резидент индустриального парка» и др. При этом, необходимо отметить, что вновь принимаемый федеральный закон не должен сильно зарегулировать деятельность индустриальных парков, т.к. это неминуемо приведет к снижению частной инициативы по созданию и развитию индустриальных парков.

2. Как уже было отмечено, индустриальные парки отличаются от других видов коммерческой недвижимости более длинными сроками реализации проектов, увеличенными рисками инициаторов проектов и существенно большим объемом инвестиций (в первую очередь за счет создания объектов инфраструктуры). На сегодняшний день при существующих ставках аренды и стоимости продажи земельных участков на территории индустриальных парков реализация проектов по созданию индустриальных парков является крайне низкорентабельной. В связи с этим предлагается предусмотреть такой вид государственной поддержки как субсидии на возмещение части фактически понесенных затрат на создание внешней и/или внутренней инфраструктуры индустриального парка. Эта мера позволит повысить рентабельность проектов и снизить стоимость услуг индустриальных парков для резидентов.

Этой же задаче должно служить использование механизмов государственно-частного партнерства при создании индустриальных парков, когда инженерная инфраструктура индустриального парка создается с привлечением государственного финансирования, а финансирование строительства объектов недвижимости для размещения производств резидентов осуществляется за счет средств, привлеченных частными управляющими компаниями.

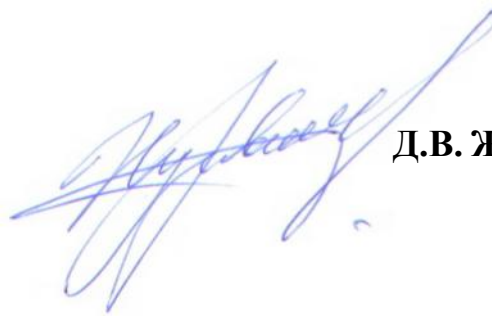
3. Основываясь на международном опыте, предлагаем предусмотреть введение налоговых льгот и/или налоговых каникул для управляющих компаний (девелоперов) индустриальных парков и резидентов индустриальных парков, что позволит оптимально структурировать финансовые средства для осуществления инвестиций в реальный сектор экономики.

4. Для целей бизнес-планирования и организации долгосрочного финансирования проектов создания индустриальных парков крайне необходимо специализированное банковское (кредитное) финансирование на создание инфраструктуры индустриальных парков. Такое финансирование могло бы осуществляться банками с государственным участием, в первую очередь ОАО «Сбербанк России» и ГК «Внешэкономбанк». Основные требования к специализированному кредиту выглядят следующим образом: 1) доля собственных средств заемщика от 10 до 20% от инвестиционной стоимости проекта; 2) процентная ставка по кредиту не более 10 % годовых

(понижение процентной ставки возможно обеспечить путем ее субсидирования); 3) увеличение сроков пользования кредитом до 12 лет; 4) размер кредитования от 100 до 1500 млн. рублей.

Уважаемый Валерий Валерьевич, уверены, реализация комплекса вышеперечисленных мер позволит создать в России благоприятную среду для развития индустриальных парков, что позитивно скажется на притоке инвестиций в реальный сектор экономики и позволит государству избежать прямых государственных инвестиций в развитие промышленной инфраструктуры.

Исполнительный директор



Д.В. Журавский