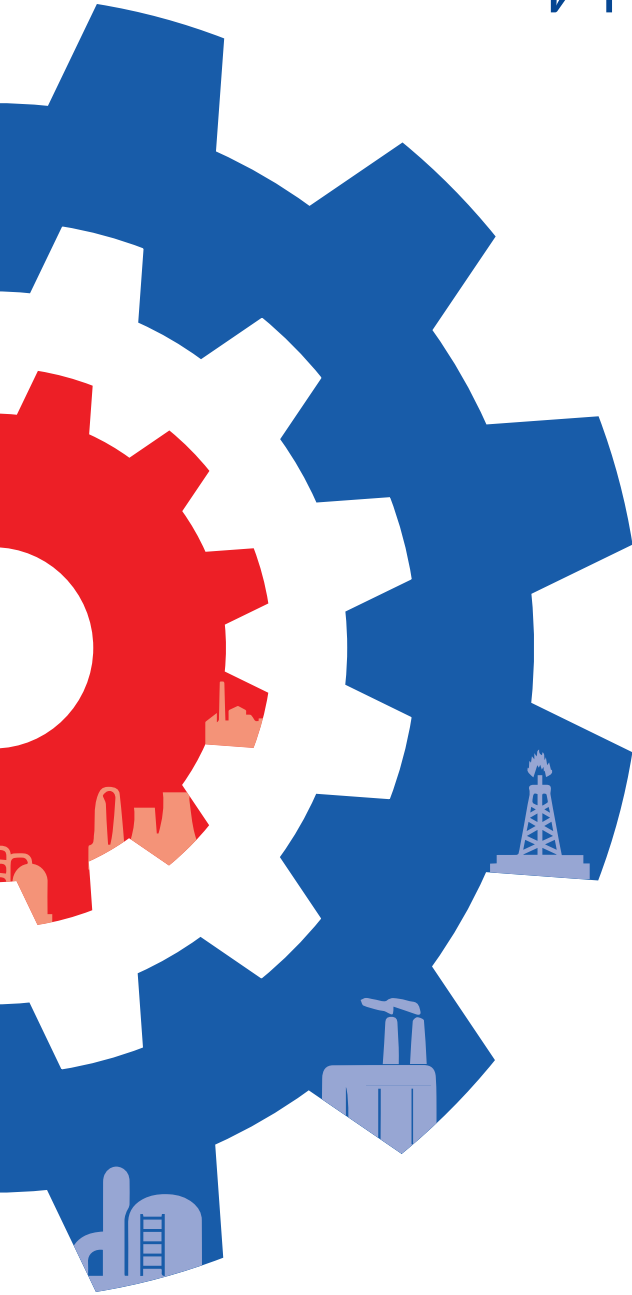


# СПРАВОЧНИК ИНВЕСТОРА

ПО РАЗМЕЩЕНИЮ  
ПРОИЗВОДСТВА  
В РОССИИ



# СПРАВОЧНИК ИНВЕСТОРА

ПО РАЗМЕЩЕНИЮ  
ПРОИЗВОДСТВА  
В РОССИИ



Москва  
2016

«Справочник инвестора» — уникальный сборник актуальной информации для инвесторов, желающих создать производство на территории России. В издании представлены данные о ключевых шагах, которые необходимо сделать на всех этапах инвестиционной фазы проекта, а также анализируются условия локализации в индустриальном парке и «в поле». Опубликованы выдержки из федеральных нормативно-правовых актов, правил и условий институтов развития и предложений кредитных организаций, напрямую касающихся предоставления финансовой и нефинансовой помощи инвесторам на территории Российской Федерации.

Справочник предназначен для российских и иностранных инвесторов, представителей производственных компаний, широкого круга профессионалов, экспертов и консультантов, работающих на рынке коммерческой недвижимости и других читателей, интересующихся условиями локализации и инвестирования в России.

Издание подготовлено **Ассоциацией индустриальных парков** совместно с:



**Tebodin**



**Министерство промышленности и торговли РФ**



**Фонд развития промышленности**



**Некоммерческая организация  
«Фонд развития моногородов»**



**ОАО «Федеральный центр  
проектного финансирования»**



**АО «МСП Банк»**



**ПАО «Сбербанк России»**



**УК «МИР»**



# Оглавление

<b><u>Об Ассоциации индустриальных парков</u></b>	<b>4</b>
<b><u>Глава 1. Создание промышленного предприятия: от покупки земли до ввода в эксплуатацию</u></b>	<b>7</b>
<u>Введение в инвестиционный строительный проект</u>	8
1. <u>Предпроектный этап</u>	10
2. <u>Проектирование</u>	14
3. <u>Строительство</u>	31
4. <u>Сравнение строительства в «поле» и в индустриальном парке</u>	37
<b><u>Глава 2. Государственная поддержка инвестиционных проектов</u></b>	<b>43</b>
1. <u>Специальный инвестиционный контракт</u>	44
2. <u>Субсидирование процентной ставки по инвестиционным кредитам</u>	46
3. <u>Масштабный инвестиционный проект</u>	48
4. <u>Отраслевые государственные программы</u>	49
5. <u>Зона территориального развития</u>	54
6. <u>Территория опережающего социально-экономического развития</u>	55
<b><u>Глава 3. Инструменты финансирования инвестиционных проектов</u></b>	<b>57</b>
1. <u>Фонд развития промышленности</u>	58
2. <u>Фонд развития моногородов</u>	60
3. <u>Федеральный центр проектного финансирования</u>	62
4. <u>МСП Банк</u>	64
5. <u>Сбербанк России</u>	68
6. <u>Фонд Модернизация Инновации Развитие</u>	70
<b><u>Глава 4. Формы локализации производства</u></b>	<b>72</b>
1. <u>Индустриальные парки</u>	73
2. <u>Особые экономические зоны</u>	74

# ОБ АССОЦИАЦИИ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ (АИП)



**Ассоциация промышленных парков** — отраслевая некоммерческая организация, с 2010 года объединяющая большинство промышленных парков России, а также поставщиков услуг в сфере промышленного строительства с целью продвижения общих интересов.

Членами Ассоциации являются **116 юридических лиц**, представляющих **87 промышленных парков** на территориях **44 субъектов** Российской Федерации. Наряду с управляющими компаниями промышленных парков в Ассоциацию входят региональные корпорации развития, консультационные, проекторочные и строительные компании.

Вместе мы делаем бизнес по созданию в России наилучших условий для инвесторов. Наши задачи связаны с развитием в России компетенции по профессиональному управлению промышленными площадками, а также контроля соблюдения высоких стандартов промышленных парков на основе лучших российских и мировых практик.

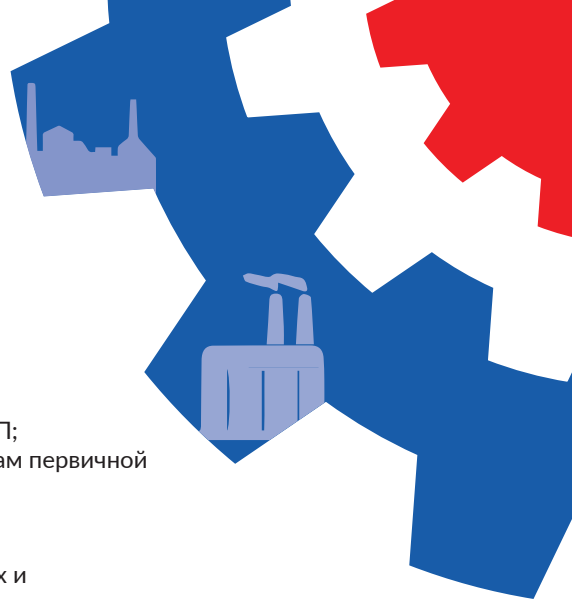
Ежегодно мы проводим около 20 отраслевых мероприятий, а также на постоянной основе представляем интересы наших членов в международных ассоциациях и на инвестиционных мероприятиях.

Ассоциация является издателем и правообладателем отраслевого Обзора «Промышленные парки России». Это ежегодное аналитическое издание, которое является первым и пока единственным в России комплексным источником достоверной информации о всех промышленных парках страны. Ассоциация регулярно проводит и другие узкоотраслевые исследования в области промышленных парков, выпускает аналитические материалы.

Для иностранных инвесторов, планирующих локализацию производства, Ассоциация является «точкой входа» и проводником в России.

С 1 сентября 2015 года АИП является Органом по сертификации промышленных парков на соответствие Национальному стандарту ГОСТ Р 56301 – 2014 «Промышленные парки. Требования» в соответствии с Правилами функционирования Системы добровольной сертификации АИП, зарегистрированными Росстандартом 10 августа 2015 года в Едином реестре зарегистрированных систем добровольной сертификации №РОСС RU.M1370.04ИАЯО.

Более подробную информацию читайте на сайте Ассоциации промышленных парков, [www.indparks.ru](http://www.indparks.ru).



# ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ АИП

## НАПРАВЛЕНИЯ РАБОТЫ

### ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТОРОВ

#### В ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ И ОЭЗ

- стратегический маркетинг индустриальных парков как наилучшего места для размещения производства;
- расширение деловых контактов в международном инвестиционном сообществе;
- продвижение информации о возможностях членов АИП;
- бесплатное предоставление потенциальным инвесторам первичной информации о возможностях локализации.

### ЛОББИ

- выражение общих интересов членов АИП в экспертных и общественных советах при органах государственной власти;
- подготовка предложений по изменениям и дополнениям нормативных правовых актов;
- разработка специальных продуктов и программ совместно с институтами развития.

### ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ ПО ПРОМЫШЛЕННОЙ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЛОКАЛИЗАЦИИ

- методическая помощь членам АИП, обмен знаниями и опытом внутри АИП;
- сертификация индустриальных (промышленных) парков;
- отраслевой консалтинг.

## ПРОДУКТЫ

### ОТРАСЛЕВЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ (БОЛЕЕ 20 В ГОД СОБСТВЕННЫХ МЕРОПРИЯТИЙ)

- зарубежные бизнес-миссии по привлечению инвесторов;
- ознакомительные туры в индустриальные парки;
- практические семинары;
- отраслевые конференции;
- обучающие семинары и лекции.

### СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЕ КОНСУЛЬТИРОВАНИЕ ПО ВОПРОСАМ СОЗДАНИЯ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ И ЛОКАЛИЗАЦИИ ПРОИЗВОДСТВА

- подбор площадки и сопровождение инвестиционных проектов по локализации;
- проектная документация индустриальных парков;
- брэндинг, фирменный стиль и маркетинговые материалы индустриальных парков;
- привлечение финансирования.

### ОТРАСЛЕВАЯ АНАЛИТИКА

- ежегодный Обзор «Индустриальные парки России»;
- еженедельный мониторинг основных событий отрасли;
- справочник инвестора по размещению производства в России;
- методические рекомендации по созданию индустриального парка;
- сборник нормативно-правовых актов;
- исследования лучших практик.

### СИСТЕМА СЕРТИФИКАЦИИ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ (ПРОМЫШЛЕННЫХ) ПАРКОВ

## РЕСУРСЫ

ЧЛЕНЫ АИП (КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ПОЗИЦИЯ ОТРАСЛИ, ПОЛНАЯ КАРТИНА);  
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ КОМАНДА ЭКСПЕРТОВ;  
ПАРТНЕРЫ В ИНВЕСТИЦИОННЫХ КРУГАХ ЕВРОПЫ И АЗИИ;  
ПОДДЕРЖКА ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ РОССИИ;  
ИНТЕРНЕТ-РЕСУРСЫ (ПОСТОЯННАЯ АУДИТОРИЯ И АКТИВНОЕ ПРОДВИЖЕНИЕ);  
БРЭНД И ИМИДЖ АССОЦИАЦИИ В ДЕЛОВЫХ КРУГАХ;  
ГЕОИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА «ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ И ПРОМЫШЛЕННЫЕ ТЕХНОПАРКИ».



# **Глава 1. Создание промышленного предприятия: от покупки земли до ввода в эксплуатацию**



# Введение в инвестиционный строительный проект

Инвестиционный проект<sup>1</sup> — обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также описание практических действий по осуществлению инвестиций. Инвестиционный проект, в состав которого входит строительная часть, называется инвестиционным строительным проектом.

Жизненный цикл инвестиционного строительного проекта, от бизнес-идеи до ввода объекта в эксплуатацию, включает различные этапы, взаимовязанные между собой. Сроки реализации проекта напрямую зависят от специфики и типа будущего объекта, условий финансирования, и ориентировочно составляют от 1 года до 5 лет.

Успешное существование и реализация инвестиционно-строительного проекта на протяжении всего его жизненного цикла обеспечивается, прежде всего, профессионализмом и компетентностью всех участников проекта: от службы Заказчика до подрядчиков по отдельным видам работ.

Эффективная реализация крупных инвестиционных строительных проектов — это сложная комплексная задача. Сегодня процесс реализации проектов в России успешно перенимает западный подход: внедряется поэтапный процесс выполнения проекта, осуществляется комплексный мониторинг и постоянный контроль хода работ на всех этапах инвестиционного проекта.

Стандартный поэтапный процесс осуществления проекта включает 5 ключевых этапов: **Бизнес-план – Предпроектный этап – Этап проектирования – Строительство – Эксплуатация.**

Каждый этап состоит из ряда заранее определенных мероприятий. Этапы имеют стандартную структуру, и по итогам каждого из них должен быть получен строго определенный комплекс результатов, которые позволяют Инвестору принимать ключевые решения о дальнейшей судьбе проекта, утверждаются график работ и бюджет проекта, происходит расстановка приоритетов.

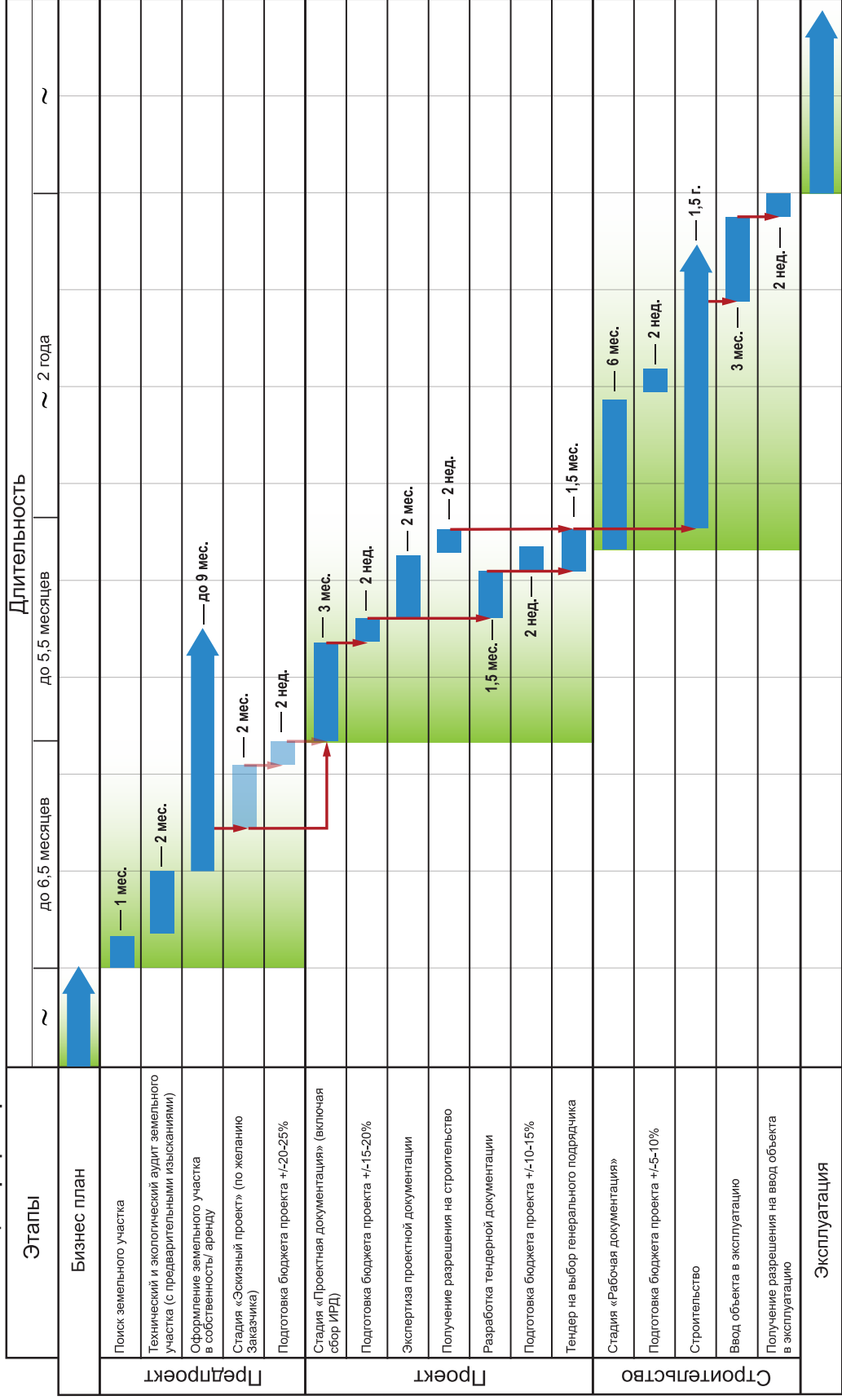
По мере реализации проекта, на каждом последующем этапе, должна повышаться точность оценки основных параметров проекта: сроки (см. Общий график проекта), бюджет проекта, чистая приведенная стоимость.

В данной главе описан подход к реализации 3 этапов инвестиционного строительного проекта: **Предпроектная стадия – Стадия проектирования – Стадия строительства.**

---

<sup>1</sup>Определение "инвестиционный проект" дано в Федеральном законе от 25 февраля 1999 г. N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений".

Схема 1. Общий график проекта



\*Причины, влияющие на сроки оформления земельного участка в собственность/аренду:

1. Перевод земель из одной категории в другую.
2. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки населенного пункта.
3. Разработка проекта планировки и межевания территории.
4. Изменение вида разрешенного использования.
5. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров.
6. И т.д.

# 1. Предпроектный этап

## Шаг 1. Поиск и подбор промышленной площадки

**Цель** — подобрать, изучить и проанализировать информацию по нескольким площадкам и рекомендовать те из них, которые в большей мере соответствуют требованиям по размещению будущего производства, а также соответствуют стратегическим целям инвестиционного проекта.

Процедура поиска и подбора промышленной площадки применима как для земельных участков (Greenfield), предполагающих строительство «с нуля», так и для существующих производственных объектов (Brownfield).

### Перечень работ:

- Прогноз и обзор основных тенденций на рынках промышленной недвижимости России для изучения перспектив будущего строительства;
- Анализ всех потенциальных предложений на рынке в конкретном регионе или регионах России;
- Проведение предварительного технического и экологического анализа промышленной площадки, предназначенной для размещения Объекта (площадь, вид собственности, категория земли, вид разрешенного использования земельного участка, возможность организации санитарно-защитной зоны, возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения и т.д.);
- Выбор наиболее подходящей промышленной площадки для последующего размещения планируемого производства.

### Результат для Инвестора:

- Формирование расширенного списка потенциальных площадок для Инвестора (Longlist);
- Первичный анализ потенциальных площадок;
- Отбор и ранжирование площадок по ключевым критериям;
- Формирование окончательного списка площадок (Shortlist);
- Принятие финального решения по выбору площадки;
- Проведение технического аудита выбранной площадки (комплексная оценка объема возможных рисков).

## Шаг 2. Технический и экологический аудит земельного участка

Цель технического и экологического аудита — комплексная оценка объема возможных градостроительных, экологических, инженерно-технических и других ограничений (обременений), которые могут повлиять на сроки и бюджет реализации инвестиционного проекта.

### Примерный перечень работ:

- Оценка объема возможных архитектурно-градостроительных, экологических, инженерно-технических, инфраструктурных и других обременений и ограничений;
- Проверка правоустанавливающей документации на земельный участок, определение соответствия категории земли и вида разрешенного использования планируемому функциональному назначению объекта и соответствию нормативно-правовым актам в области градостроительства РФ;
- Анализ инженерно-технического обеспечения участка, определение точек и вариантов подключения планируемого объекта (электроснабжение, газоснабжение,

- теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, телефония, интернет);
- Получение официальных заключений о наличии/отсутствии на земельном участке полезных ископаемых, особо охраняемых природных территорий, водных объектов, объектов культурного наследия и т.д.;
- Оценка влияний линий градостроительного регулирования (красные линии, придорожные полосы автодорог, водоохранные зоны водных объектов и т.д.);
- Оценка максимального пятна застройки с учетом существующих ограничений;
- Предварительные инженерные изыскания: инженерно-геодезические, геологические, экологические (по запросу Инвестора).

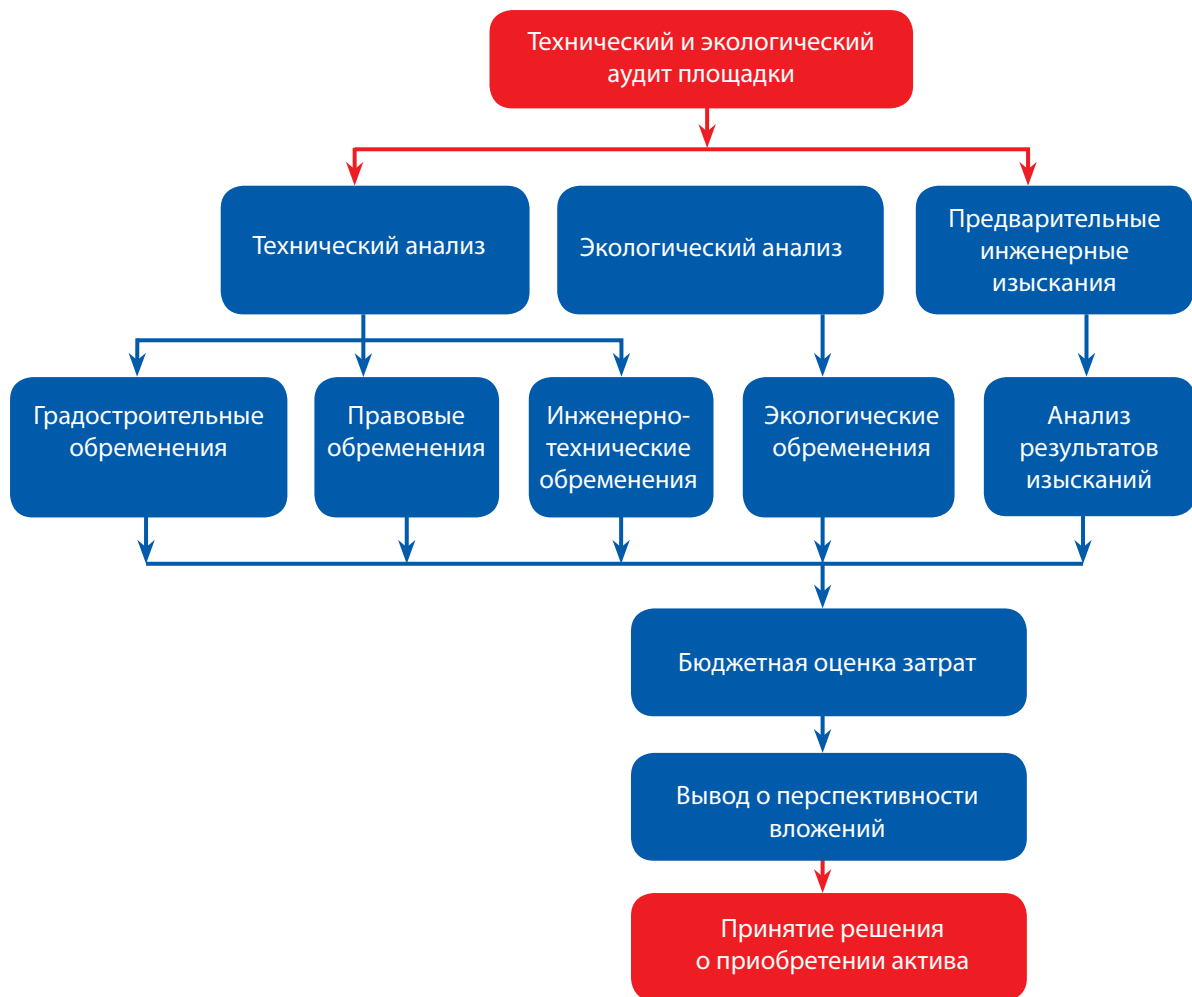
### Результат для Инвестора:

- Оцененные риски владения активом и определение плана соответствующих профилактических мер (в случае, если по итогу аудита Инвестор планирует приобрести актив);
- Предварительная бюджетная оценка затрат на подключение к инженерным сетям инженерно-технического обеспечения, реализации демонтажа существующих зданий и сооружений, выноса/переноса инженерных сетей и т.д.;
- Сокращение затрат на приобретение актива соразмерно масштабу выявленных ограничений (обременений);
- Принятие взвешенного решения о приобретении актива, включая оценку перспективности вложений в данное строительство.

Схема 2. Оценка рисков на прединвестиционной стадии



Схема 3. Схема проведения аудита площадки размещения



### Шаг 3. Приобретение актива

Логичным завершающим этапом проведения технического и экологического аудита является, как правило, приобретение актива: земельного участка (Greenfield) или существующего промышленного производства (Brownfield) в собственность (путем заключения договора купли-продажи) или аренды.

Инвесторам стоит обратить внимание, что в 2015 году в земельное законодательство РФ были внесены изменения, направленные на усовершенствование процедуры предоставления земельных участков. Принятие федерального закона от 23.06.2014 года №71-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» и отдельные законодательные акты РФ» стало самой крупной реформой в области земельных отношений за последние 14 лет.

Закон принят в целях совершенствования порядка предоставления земельных участков и устранения проблемных вопросов, возникающих в области земельных отношений. Комплексные изменения были подготовлены с учетом многолетней практики применения положений действующего законодательства.

## Шаг 4. «Эскизный проект» и расчет стоимости строительства

### Общие сведения

На этапе Эскизного проекта определяются общие концептуальные решения будущего объекта. С его помощью прорабатываются основные архитектурные, планировочные, инженерно-технические решения и ориентировочные технико-экономические показатели.

Объем эскизного проекта не регламентирован и полностью зависит от требований и целей Инвестора и типа объекта. Как правило, в состав эскизного проекта входят:

- a. Генеральный план;
- b. Расстановка технологического оборудования;
- c. Архитектурные решения (планы, фасады, разрезы);
- d. Конструктивные решения (тип фундаментов, колонн и т.д.);
- e. Принципиальные решения по инженерным сетям (водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, электроснабжение, освещение, и т.д.);
- f. Расчеты нагрузок сетей (предварительные);
- g. Пояснительная записка;
- h. 3D-визуализация и презентация.

Выполнение эскизного проекта не нормируется обязательными требованиями российского законодательства, но практический опыт реализации проектов лишней раз подчеркивает преимущества выполнения данного этапа:

1. Возможность в короткие сроки представить вид проектируемого сооружения, внутреннюю планировку, предварительные затраты, нужные для строительства объекта;
2. Эскиз проще в исполнении чем полноценный рабочий проект. Эскизное проектирование предусматривает создание двух-трех вариантов эскиза будущего объекта, что даст возможность выбрать из них лучший, и на его основе приступить к рабочим чертежам;
3. Результаты эскизного проекта могут оказать значительное влияние на «судьбу» всего проекта в части сроков и бюджета. При незначительных инвестициях для Инвестора этот этап может стать ключевым инструментом в части принятия решения о реализации проекта или его остановке, так как определение сроков и бюджета проекта (CAPEX) на этом этапе оказывает прямое влияние на определение сроков возврата инвестиций (ROI).

При выборе проектировочной компании Инвестору стоит обратить внимание на следующие аспекты:

- Наличие опыта в проектировании аналогичных производственных объектов;
- Наличие опыта во взаимодействии с разработчиками технологии;
- Применяемый подход к разработке проектных решений («использование типовых решений» или «проектирование»);
- Наличие штатных ресурсов, квалифицированных кадров.

### Разработка эскизного проекта

Эскизное проектирование начинается с проработки решений для технологического процесса и выбора технологического оборудования. На данном этапе этот выбор носит предварительный характер, но он уже позволяет понять компоновку будущего объекта. После разработ-

ки общей концепции подбора и расстановки технологического оборудования начинается проработка общестроительной части и инженерных сетей.

Эскизный проект является важным при принятии принципиальных технических решений в части их соответствия нормам и стандартам проектирования Российской Федерации (например, несоблюдение нормативных расстояний на самом раннем этапе может привести к переедделке всего эскизного проекта — от компоновки технологического оборудования до изменений посадки зданий и сооружений на земельном участке).

Особое внимание стоит уделить выбору проектировочной компании для разработки эскизного проекта, так как именно опыт и квалификация компании позволит Инвестору реализовать идею проекта, применив эффективные решения, основанные на лучшем мировом опыте.

Для Инвестора, шаги реализации данного этапа будут выглядеть следующим образом:

- Определение начала проекта;
- Подбор разработчика технологического оборудования и заключение договора;
- Определение объема эскизного проекта (формирование технического задания);
- Подбор проектировочной компании для разработки эскизного проекта;
- Разработка эскизного проекта;
- Подготовка бюджета проекта.

Результаты, полученные по итогу разработки «Эскизного проекта», будут являться исходными данными для разработки стадии «Проектная документация» (Стадия «П»).

### **Подготовка бюджета эскизного проекта**

Подготовка бюджета проекта является завершающей фазой этапа «Эскизный проект». Поскольку бюджет проекта разрабатывается исключительно в интересах Инвестора, то по его желанию, бюджет проекта может быть скорректирован в части увеличения или уменьшения включаемых позиций затрат. Поскольку эскизный проект содержит в себе основные решения, без детализированной проработки проектных решений, то приемлемая погрешность расчета составляет 20-25%, что подтверждено реальным опытом реализации проектов и является нормой в мировом проектировании. На величину погрешности также влияет объем работ, определенный Инвестором в техническом задании.

В целом, бюджет включает в себя информацию об основных капитальных затратах Инвестора в проект и его результат является ключевым фактором при принятии решения о продолжении инвестирования в проект.

## **2. Проектирование**

### **Шаг 1. Разработка Проектной документации (Стадия «П»).**

#### **Сбор исходно-разрешительной документации и расчет стоимости строительства**

##### **Общие сведения**

Разработка проектной документации регламентируется законодательными актами Российской Федерации. Проектная документация содержит материалы в текстовой форме и в виде

карт (схем, чертежей) и определяет архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта<sup>2</sup>.

Виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами (проектировочными компаниями), имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по подготовке проектной документации могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

При выборе генерального проектировщика Инвестору стоит уделить особое внимание на опыт компании в реализации объектов промышленного назначения (первостепенное значение имеет наличие опыта в проработке технических решений и прохождении экспертизы проектной документации). Генеральный проектировщик является ответственным лицом за принятые технические решения, а также может разрабатывать проект как своими силами, так и силами субпроектировщиков.

### Процедура сбора исходно-разрешительной документации

Исходно-разрешительная документация (ИРД) — термин, используемый для обозначения документации, оформляемой в соответствии со статьями 44–51 и 55 Градостроительного кодекса РФ.

Ниже представлен перечень исходно-разрешительных документов, установленных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (в том числе техническими и градостроительными регламентами), и которые следует представлять в составе документов, направляемых на экспертизу<sup>3</sup>.

**Таблица 1. Перечень исходно-разрешительной документации**

№ п/п	Наименование исходно-разрешительного документа	Устанавливающий нормативный правовой акт Российской Федерации, иной нормативный документ	Предварительный срок получения
1	Земельный участок		
1.1	<p>Документ, подтверждающий право застройщика на использование земельного участка для строительства, реконструкции:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Привидение в соответствие категории земли и вида разрешенного использования,</li> <li>• Разработка и согласование проекта планировки территории, проекта межевания,</li> <li>• Заключение договора купли-продажи или договора аренды</li> </ul>	Градостроительный кодекс Российской Федерации (статьи 30-40, 41-46_8, 47), Земельный кодекс Российской Федерации	<p>Общий срок определяется перечнем требуемых процедур</p> <p>От 3 до 9 месяцев</p> <p>От 3 до 9 месяцев</p> <p>До 2 месяцев</p>

<sup>2</sup>Статья 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

<sup>3</sup>Помимо документов, указанных в Постановлении Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».



№ п/п	Наименование исходно-разрешительного документа	Устанавливающий нормативный правовой акт Российской Федерации, иной нормативный документ	Предварительный срок получения
1.2	Утвержденный и зарегистрированный в установленном порядке градостроительный план земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	Градостроительный кодекс Российской Федерации (статья 44)	1 месяц
2	Инженерные изыскания		
2.1	Отчет об инженерно-геодезических изысканиях	СП 47.13330.2012 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96	1,5 месяца
2.2	Отчет об инженерно-геологических изысканиях	СП 47.13330.2012 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96	2 месяца
2.3	Отчет об инженерно-экологических изысканиях	СП 47.13330.2012 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96	2 месяца
2.4	Отчет об инженерно-гидрометеорологических изысканиях	СП 47.13330.2012 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96	1 месяц
3	Технические условия		
3.1	<p>Технические условия на подключение Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Электроснабжение</li> <li>• Газоснабжение</li> <li>• Теплоснабжение</li> <li>• Водоснабжение</li> <li>• Водоотведение</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Градостроительный кодекс Российской Федерации (статья 48, п. 7)</li> <li>• Постановление Правительства РФ от 13 февраля 2006 года N 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения»;</li> <li>• Постановление Правительства РФ от 27 декабря 2004 года N 861 Правила технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям</li> </ul>	От 1 до 6 месяцев

№ п/п	Наименование исходно-разрешительного документа	Устанавливающий нормативный правовой акт Российской Федерации, иной нормативный документ	Предварительный срок получения
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Постановление Правительства РФ от 30.12.2013 N 1314 (ред. от 14.11.2014) «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, а также об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации»</li> </ul>	
4	Специальные технические условия		
4.1	Специальные технические условия на подготовку проектной документации, разрабатываемые и согласовываемые в установленном порядке <i>(в случае, если требуется отступление от требований, установленных национальными стандартами и сводами правил, включенными в перечень, утв. распоряжением Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 1047-р, либо недостаточно требований к надежности и безопасности, установленных указанными стандартами и сводами правил, либо такие требования не установлены)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (статья 6, часть 8);</li> <li>Приказ Минрегиона России от 01.04.2008 № 36 «О порядке разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства»</li> </ul>	3 месяца
5	Санитарно-защитная зона		
5.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Решение Главного государственного санитарного врача Российской Федерации (Главного государственного санитарного врача субъекта Российской Федерации) или его заместителя об установлении (изменении) размеров санитарно-защитной зоны предприятия (объекта);</li> <li>Санитарно-эпидемиологическое заключение территориального органа Роспотребнадзора о соответствии санитарным правилам проекта санитарно-защитной зоны предприятия (объекта)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (статья 20, 42);</li> <li>СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (пункты 4.2, 4.3)</li> </ul>	3-4,5 месяца (от разработки проекта до получения санитарно-эпидемиологического заключения)
6	Машины и оборудование		
6.1	Сертификат соответствия или декларация о соответствии применяемых в проектной документации машин и (или) оборудования, выпускаемых в	<ul style="list-style-type: none"> <li>Технический регламент Таможенного союза ТР ТС 010/2011 «О безопасности машин и оборудования» (статья 7);</li> <li>Технический регламент Таможенного</li> </ul>	Устанавливается индивидуально, в зависимости от вида,

№ п/п	Наименование исходно-разрешительного документа	Устанавливающий нормативный правовой акт Российской Федерации, иной нормативный документ	Предварительный срок получения
	обращение на единой таможенной территории Таможенного союза, требованиям технических регламентов	союза ТР ТС 011/2011 «Безопасность лифтов» (статья 6)	типа, условий сертификации ввозимого оборудования
7	Иные согласования		
7.1	Документ, подтверждающий отсутствие в границах земельного участка особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения, выданный уполномоченными органами государственной власти (федеральным, региональным), органом местного самоуправления	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (статья 2);</li> <li>• Приказ Минприроды России от 19.03.2012 № 69 «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра особо охраняемых природных территорий»</li> </ul>	1 месяц
7.2	Документ, подтверждающий отсутствие в границах земельного участка объектов культурного наследия, выданный органом исполнительной власти, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, либо (при наличии в границах земельного участка объектов культурного наследия) согласование (решение) указанного органа в отношении проведения работ по сохранению объектов культурного наследия	Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (статьи 31–36, 52)	1 месяц
7.3	Документ об отсутствии в районе размещения объекта капитального строительства санкционированных захоронений падшего от сибирской язвы скота, выданный органом, уполномоченным осуществлять государственный санитарно-ветеринарный и санитарно-эпидемиологический надзор	Санитарные правила СП 3.1.7.2629-10 «Профилактика сибирской язвы» (пункты 7.2, 7.3)	1 месяц
7.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Документ, содержащий сведения о наличии в районе размещения объекта капитального строительства редких и охраняемых видов растений и животных (в том числе, занесенных в Красную книгу Российской Федерации и (или) в региональную Красную книгу), местообитаний охотничьих видов, путей миграции млекопитающих;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (статья 4);</li> <li>• Федеральный закон от 24.04.1995 № 52-ФЗ «О животном мире» (статья 16, 24, 28);</li> <li>• Требования по предотвращению гибели объектов животного мира при осуществлении производственных процессов, а также при эксплуатации</li> </ul>	1 месяц

№ п/п	Наименование исходно-разрешительного документа	Устанавливающий нормативный правовой акт Российской Федерации, иной нормативный документ	Предварительный срок получения
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Документ о согласовании типов и конструкций устройств со специальными проходами, ограждающих опасные участки транспортных магистралей в местах концентрации объектов животного мира и на путях их миграции, выданный специально уполномоченным органом по охране и контролю за использованием объектов животного мира и среды их обитания</li> </ul>	<p>транспортных магистралей, трубопроводов, линий связи и электропередачи, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.1996 № 997 (пункт 25)</p>	
7.5	<p>Заключение федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки либо разрешение указанного органа на застройку площадей залегания полезных ископаемых или размещения в местах их залегания подземных сооружений</p>	<p>Закон Российской Федерации от 21.02.1992 № 27-ФЗ «О недрах» (статья 25)</p>	1 месяц
7.6	<p>Разрешения с установленными нормативами предельно допустимых выбросов (сбросов) и лимитами на выбросы (сбросы) химических веществ, в том числе радиоактивных, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду, выданные органами исполнительной власти, осуществляющими государственное управление в области охраны окружающей среды <i>(для действующих предприятий)</i></p>	<p>Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (статья 23, часть 3)</p>	
7.7	<p>Заключение экологической экспертизы</p>	<p>Градостроительный кодекс Российской Федерации (статьи 49, 51)</p>	<p>3 месяца. При изменении срока проведения государственной экологической экспертизы общий срок ее проведения не должен превышать шесть месяцев с начала ее проведения</p>

№ п/п	Наименование исходно-разрешительного документа	Устанавливающий нормативный правовой акт Российской Федерации, иной нормативный документ	Предварительный срок получения
7.8	Документ об утверждении нормативов образования отходов производства и потребления и лимитов на их размещение <i>(для действующих предприятий)</i>	Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (статья 24)	
7.9	Документ, содержащий условия приведения нарушенных земель в состояние, пригодное для последующего использования, а также порядок снятия, хранения и дальнейшего применения плодородного слоя почвы, выданный органом, предоставляющим земельный участок в пользование и дающим разрешение на проведение работ, связанных с нарушением почвенного покрова <i>(при осуществлении рекультивации земель на земельном участке)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Земельный кодекс Российской Федерации (статьи 13, 22, 78, 88);</li> <li>• Основные положения о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы, утвержденные приказом Минприроды России и Роскомзема от 22.12.1995 № 525/67 (пункт б)</li> </ul>	От 1,5 месяцев
7.10	Документ, содержащий сведения о фоновом уровне загрязнения атмосферного воздуха, выданный территориальным центром гидрометеорологии и мониторинга (в случае представления проектной документации объектов, оказывающих вредное воздействие на качество атмосферного воздуха, в пределах городских и иных поселений)	Федеральный закон от 04.05.1999 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха» (статья 16, пункт 2)	1 месяц
7.11	Согласование Федерального агентства по рыболовству по вопросу строительства и реконструкции объектов капитального строительства, оказывающих влияние на состояние водных биологических ресурсов и среды их обитания	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный закон от 20.12.2004 № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» (статья 50);</li> <li>• Правила согласования Федеральным агентством по рыболовству строительства и реконструкции объектов капитального строительства, внедрения новых технологических процессов и осуществления иной деятельности, оказывающей воздействие на водные биологические ресурсы и среду их обитания, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2013 № 384</li> </ul>	1 месяц

№ п/п	Наименование исходно-разрешительного документа	Устанавливающий нормативный правовой акт Российской Федерации, иной нормативный документ	Предварительный срок получения
7.12	Сведения Федерального агентства по рыболовству о категории водных объектов рыбохозяйственного значения, на которые планируется воздействие в ходе строительства	Федеральный закон от 20.12.2004 № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» (статья 17, пункт 4)	1 месяц
7.13	<p>При представлении проектной документации объектов, в процессе эксплуатации которых образуются отходы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• документ, подтверждающий место (площадку) для сбора отходов в соответствии с установленными правилами, нормативами и требованиями в области обращения с отходами;</li> <li>• лицензия на осуществление деятельности по использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I–IV класса опасности, выданное лицу, осуществляющему прием от застройщика образующихся отходов</li> </ul>	Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» (статьи 4 и 10)	1 месяц
7.14	Согласование использования подземных вод для производственных нужд с государственным органом управления использованием и охраной недр	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Водный кодекс Российской Федерации (статья 43);</li> <li>• Закон Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах» (статья 25)</li> </ul>	От 1 месяца
7.15	Санитарно-эпидемиологическое заключение органов Роспотребнадзора о соответствии санитарным правилам проекта зон санитарной охраны источника хозяйственно-питьевого водоснабжения	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (статья 18);</li> <li>• СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (пункты 1.10, 1.13)</li> </ul>	3-4,5 месяца (от разработки проекта до получения санитарно-эпидемиологического заключения)
7.16	Исходные данные (технические условия) для разработки мероприятий гражданской обороны и мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций в составе проектной документации объекта капитального строительства, выданные уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а в случаях, предусмотренных законодатель	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ГОСТ Р 55201-2012 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Порядок разработки перечня мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера при проектировании объектов капитального строительства» (пункт 4.8);</li> <li>• СП 11-113-2002 «Порядок учета инженерно-технических мероприятий</li> </ul>	

№ п/п	Наименование исходно-разрешительного документа	Устанавливающий нормативный правовой акт Российской Федерации, иной нормативный документ	Предварительный срок получения
	<p>ством Российской Федерации (в отношении объектов, указанных в части 14 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также объектов жизнеобеспечения), — территориальным органом МЧС России по соответствующему субъекту Российской Федерации</p>	<p>гражданской обороны и мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций при составлении ходатайства о намерениях инвестирования в строительство и обосновании инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений» (пункт 4.2);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Требования по предупреждению чрезвычайных ситуаций, утв. приказом МЧС России от 28.02.2003 № 105 (пункт 28)</li> </ul>	
7.17	<p>Документ о согласовании строительства линий связи, электропередач, трубопроводов, дорог и других объектов на мелиорируемых (мелиорированных) землях, выданный организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг, управлению государственным имуществом в сфере агропромышленного комплекса, включая мелиорацию, либо соответствующим органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации</p>	<p>Федеральный закон от 10.01.1996 № 4-ФЗ «О мелиорации земель» (статья 30)</p>	От 1 месяца
7.18	<p>Согласование старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) строительства в пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома);</li> <li>б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств;</li> <li>в) взрывоопасных объектов;</li> <li>г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени);</li> </ol>	<p>Федеральные правила использования воздушного пространства Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 № 138 (пункты 60, 61)</p>	От 1 месяца

№ п/п	Наименование исходно-разрешительного документа	Устанавливающий нормативный правовой акт Российской Федерации, иной нормативный документ	Предварительный срок получения
	д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома)		
7.19	Согласование с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта <i>(в случае строительства и размещения объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м)</i>	Федеральные правила использования воздушного пространства Российской Федерации, утверждённые постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 № 138 (пункты 60, 61)	1 месяц
7.20	Согласование проектной документации с органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органами военного управления, в ведении которых находится объект запретного района <i>(в случае особой необходимости строительство объектов производственного, социально-бытового и иного назначения на территории запретного района)</i>	Положение об установлении запретных зон запретных районов при арсеналах, базах и складах Вооруженных сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 17.02.2000 № 135 (пункт 8)	От 1 месяца
7.21	Документ, подтверждающий согласие собственника пересекаемого линейного объекта на его переустройство <i>(в случае если проектной документацией предусматриваются решения по переустройству такого объекта)</i>	Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 (пункт 10(б) в части представления правоустанавливающих документов на объект капитального строительства при проведении реконструкции или капитального ремонта объекта)	1 месяц
7.22	Согласование задания на проектирование с территориальными органами социальной защиты населения соответствующего уровня и с учетом мнения общественных объединений инвалидов	СП 59.13330.2012 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001	1 месяц
8	Иная исходно-разрешительная документация		



## Примечания:

1. В связи с тем, что вопросы градостроительной деятельности находятся в одновременном ведении Российской Федерации и ее субъектов, единого документа, который в полной мере регулирует порядок разработки и полный состав ИРД, не существует. Есть существенные различия в нормативно-правовых документах, которые приняты в субъектах РФ;
2. При проведении государственной экспертизы проектной документации от заявителя также могут быть истребованы иные исходно-разрешительные документы, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации (в том числе техническими и градостроительными регламентами), в соответствии с которыми была подготовлена соответствующая проектная документация;
3. В отличие от проектной документации, исходно-разрешительная документация не является продуктом творчества проектировщика, а, следовательно, и предметом авторского права;
4. В таблице указаны ориентировочные сроки. Срок сбора ИРД определяется индивидуально для каждого проекта с учетом перечня требуемых процедур, сложности проекта и т.д.

## Состав проектной документации

Состав проектной документации регламентируется ст. 48 Градостроительного кодекса РФ и Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 (в актуальной редакции) «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Состав разделов проектной документации на объекты капитального строительства производственного и непроизводственного назначения приведен в табл. 2.

Таблица 2. Перечень разделов проектной документации

№ Раздела	Название
Раздел 1	«Пояснительная записка» (включая исходно-разрешительную документацию)
Раздел 2	«Схема планировочной организации земельного участка»
Раздел 3	«Архитектурные решения»
Раздел 4	«Конструктивные и объемно-планировочные решения»
Раздел 5	«Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»
подраздел 5.1	«Система электроснабжения»
подраздел 5.2	«Система водоснабжения»
подраздел 5.3	«Система водоотведения»
подраздел 5.4	«Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»
подраздел 5.5	«Сети связи»
подраздел 5.6	«Система газоснабжения»
подраздел 5.7	«Технологические решения»
Раздел 6	«Проект организации строительства»

Раздел 7	«Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства»
Раздел 8	«Перечень мероприятий по охране окружающей среды»
Раздел 9	«Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»
Раздел 10	«Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»
Раздел 10_1	«Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»
Раздел 11	«Смета на строительство объектов капитального строительства» *
Раздел 12	«Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами» а) декларация промышленной безопасности опасных производственных объектов, разрабатываемая на стадии проектирования **; б) декларация безопасности гидротехнических сооружений, разрабатываемая на стадии проектирования; б_1) перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера для объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых таковыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности (пункт дополнительно включен постановлением Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2009 года N 1044); в) иная документация, установленная законодательными актами Российской Федерации.

### Примечания:

\* Проектная документация всех объектов, указанных в пункте 5\_1 статьи 6 Градостроительного кодекса РФ, объектов, строительство, реконструкция которых финансируются за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, автомобильных дорог общего пользования, капитальный ремонт которых финансируется или предполагается финансировать за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, объектов культурного наследия регионального и местного значения (в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия регионального или местного значения затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанного объекта) и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, а также проектная документация объектов, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий, объектов, используемых для размещения и (или) обезвреживания отходов I-V классов опасности, подлежат государственной экспертизе.

\*\* Федеральный закон от 21.07.1997 №116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» устанавливает обязательность разработки деклараций промышленной безопасности опасных производственных объектов I и II классов опасности, на которых получают, используются, перерабатываются, образуются, хранятся, транспортируются, уничтожаются опасные вещества в количествах, указанных в приложении 2 к федеральному закону №116-ФЗ.

## Шаг 2. Подготовка бюджета проекта

Под бюджетом проекта понимается не смета, как часть проектной документации (раздел 11 состава проектной документации в разделе 1.3 – см. выше), а капитальные затраты Инвестора на реализацию проекта (CAPEX) до начала операционной деятельности, включающие в себя стоимость разработки проектной документации, строительно-монтажных работ (включая технологическое оборудование), управления проектом (технический заказчик) и др. Бюджет проекта представляет собой ведомость объемов работ (или материалов) по каждому разделу проекта с указанием объемов и цен.

Бюджет проекта является инструментом Инвестора для принятия решения о продолжении или остановки проекта. Поскольку бюджет проекта разрабатывается исключительно в интересах Инвестора, то по его желанию, состав бюджета проекта может быть скорректирован в части увеличения или уменьшения позиций затрат.

Данный расчет является особенно важным для Инвестора в случае привлечения заемных средств, так как позволяет максимально приблизить расчет затрат к реалистичным показателям.

В Постановлении Правительства РФ №87 от 16.02.2008 г. указан минимально требуемый перечень документации, который должен быть разработан для прохождения экспертизы проекта, что вызывает наличие погрешности в расчете. Основную часть комплекта Проектной Документации составляют инженерные коммуникации, поэтому, например, согласно ПП РФ №87 для прохождения экспертизы проекта, раздел «Система Электроснабжения» должен содержать в себе принципиальные схемы и планы электроснабжения. Это означает, что в нем нет необходимости указывать узлы и детали крепежей, детальное оборудование и его элементы и т.д. Это приводит к отсутствию части информации в проекте, что на данном этапе является достаточным. Вся детальная информация потребуется на следующем(-их) этапе(-ах) проекта.

На данном этапе приемлемая погрешность расчета бюджета проекта составляет 15-20%. Данная погрешность основана на предположении, что разрабатывается Проектная документация в минимальном объеме согласно Постановлению Правительства РФ №87. Данную погрешность возможно сократить в случае расширения объема проектирования. Исходя из реального опыта реализации проектов, учитывая сроки их реализации, на данном этапе преимущественно выбирается подход с разработкой минимальных требований ПП РФ №87 для скорейшего прохождения экспертизы.

На основании данной сметы и Проектной документации можно проводить тендер на выбор Генерального подрядчика, что позволяет избежать большой разницы в предоставляемых предложениях от Генеральных подрядчиков.

Существует альтернативный подход к проектированию, который также позволяет снизить погрешность расчета, что в свою очередь является величиной риска, закладываемого Генеральным подрядчиком в предложение на выполнение строительно-монтажных работ. Альтернативный подход описан в разделе 2 «Разработка тендерной документации».

## Шаг 3. Экспертиза проектной документации

Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 3 и 3.1 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ. Экспертиза проектной документации и (или) экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся в форме государственной экспертизы или негосударственной экспертизы. Застройщик или технический заказчик по своему выбору направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу, за исключением случаев, если в отношении проектной документации объектов ка-

питального строительства и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, предусмотрено проведение государственной экспертизы.

Также Градостроительным кодексом РФ определен перечень Объектов капитального строительства, в случае которых не требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий (пункты 2, 3, 3.1 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ).

В соответствии с пунктом 7 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ, срок проведения государственной экспертизы определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать шестидесяти дней.

## Шаг 4. Получение разрешения на строительство

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ<sup>4</sup>.

Не требуется выдача разрешения на строительство в случае:

- строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и др.);
- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- в иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципальных районов, объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство непосредственно в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган

<sup>4</sup> Статья 51 Градостроительного кодекса РФ.

исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, иные уполномоченные организации без взимания платы (пункт 15 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ).

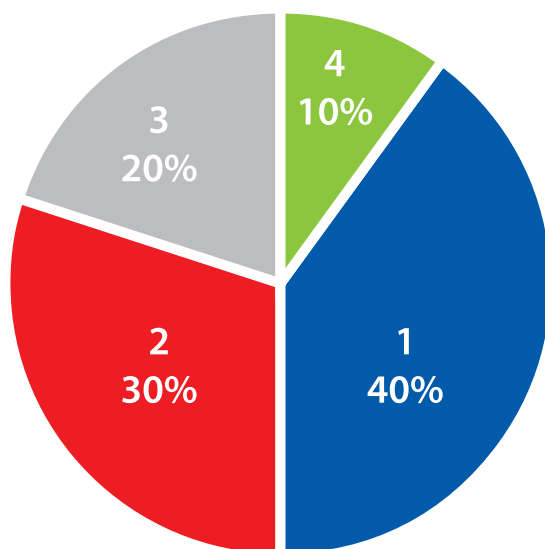
В соответствии с пунктом 12 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, разрешение на строительство может быть выдано на отдельные этапы строительства, реконструкции.

Для получения разрешения на строительство Заказчик (Застройщик) направляет следующий пакет документов в органы, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство:

1. заявление о выдаче разрешения на строительство,
2. правоустанавливающие документы на земельный участок,
3. градостроительный план земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории,
4. материалы, содержащиеся в проектной документации,
5. положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства,
6. разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение,
7. согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта,
8. копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

Ориентировочный срок выдачи Разрешения на строительство – 10 рабочих дней.

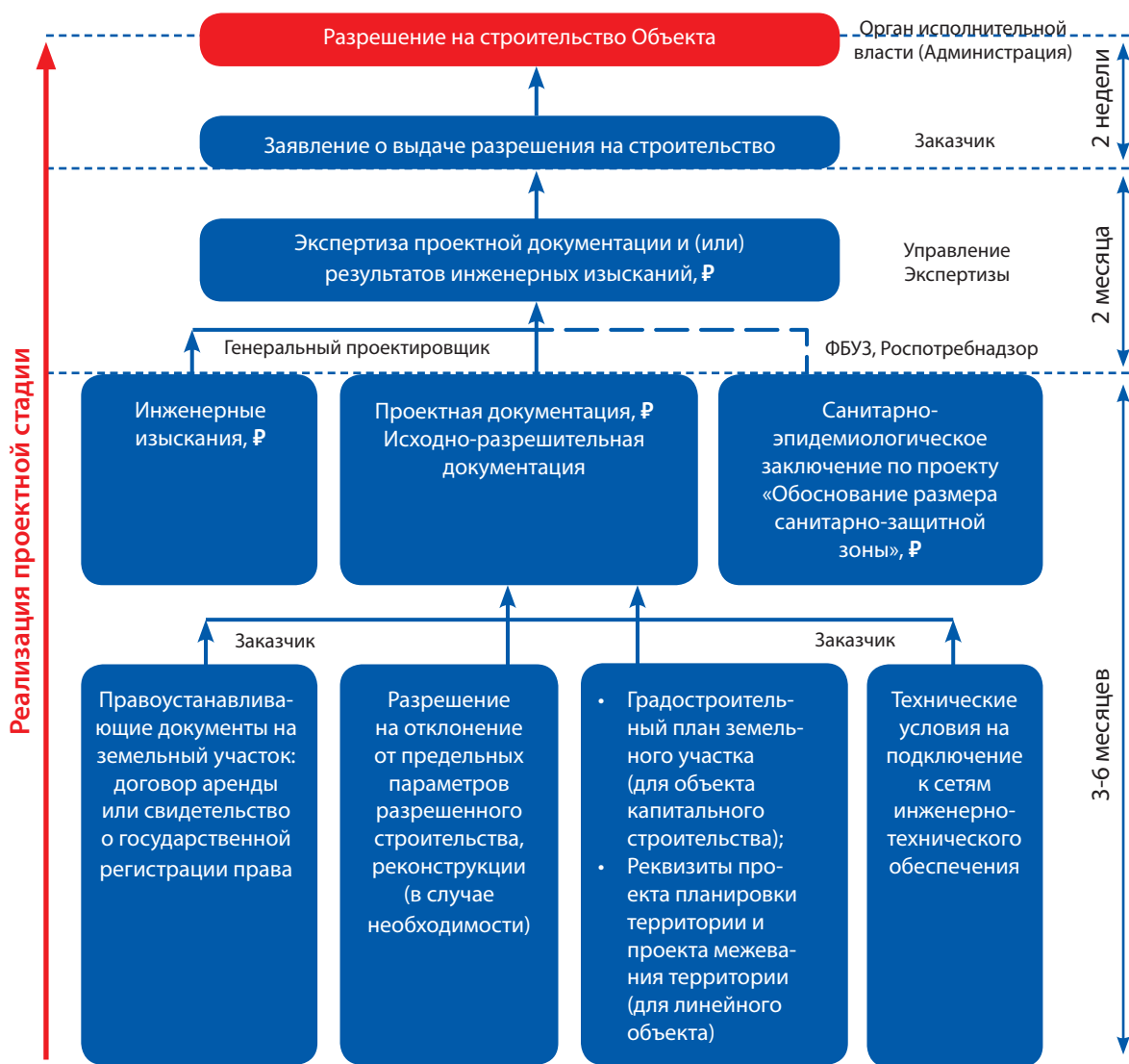
**Схема 4. Основные причины отказов при оформлении разрешений на строительство объектов**



1. Проектная документация содержит противоречивые сведения по технико-экономическим показателям проекта, отсутствует задание на проектирование, нет отчетной документации о результатах инженерных изысканий – 40%;

2. Несоответствие представленной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (не соблюдены минимальные отступы от границ земельного участка, превышение допустимого процента застройки, превышение количества допустимых этажей и т.д.) – 30%;
3. Принятые решения о проектной документации не соответствуют требованиям пожарной безопасности. Отсутствуют сведения о наличии и размере санитарно-защитных зон – 20%;
4. Отсутствие/несоответствие правоустанавливающих документов на земельный участок – 10%.

Схема 5. Процедура получения разрешения на строительство



\* знак «Р» означает, что выполнение соответствующей услуги и (или) получение соответствующих документов осуществляется за установленную плату

## Шаг 5. Разработка тендерной документации

### Разработка пакета тендерной документации

Процедура разработки тендерной документации официально не закреплена еще в структуре и регламентах поэтапного стадийного проектирования. Однако, практический опыт показывает, что проводить тендерные торги на выбор Генерального подрядчика (или подрядчиков) на основании согласованной государственной экспертизой проектно-сметной документации достаточно затруднительно, поскольку заложенные в проекте принципиальные решения в рамках объема и состава документации по Постановлению Правительства РФ № 87 требуют значительной доработки с выпуском узлов, деталей, спецификаций и ведомостей материалов и оборудования, по которым можно проводить тендерные торги и производить более достоверный сметный расчет. Большим преимуществом проведения тендера на основании тендерной документации является более точная оценка стоимости строительно-монтажных работ потенциальными подрядчиками, участвующими в тендере (за счет меньшего заложения рисков в цену). Это дает возможность Инвестору выбрать будущего Генерального подрядчика (или подрядчиков) в более равных финансовых условиях.

Тем не менее объем и степень проработки тендерной документации не должны быть столь же подробными и детальными как в рабочей документации, оставляя определенные степени свободы для конкурентных предложений подрядчиков и поставщиков по альтернативным системам и сортаментам элементов, что позволяет значительно оптимизировать проект, добиваясь существенной экономии через поиск наиболее инновационных и эффективных технических решений, которые могли быть неочевидными или еще неизвестными на стадии «Проект».

Объем и состав проектных работ в рамках стадии тендерной документации должен в каждом конкретном случае оговариваться с Заказчиком в зависимости от задач и целей тендерных торгов.

Тендерная документация включает в себя чертежи и ведомости объемов работ.

### Подготовка бюджета проекта

Разработка тендерной документации является продолжением или расширением разработки Проектной документации и включает в себя более детальную графическую проработку в отличие от Проектной документации, а также проработку ведомости объемов работ (или материалов). На данном этапе приемлемая погрешность расчета бюджета проекта составляет 10-15%, что является нормой в мировом проектировании и нашло свое подтверждение при реализации ряда инвестиционных строительных проектов. Поскольку тендерная документация не является еще полноценной Рабочей документацией, которая разрабатывается для выполнения строительно-монтажных работ, то процент погрешности остается не ниже 10%.

### Тендер на выбор Генерального подрядчика

Проведение тендера и выбор Генерального подрядчика представляет собой сложный процесс. Необходимо учитывать множество факторов для того, чтобы выбрать строительную компанию, способную предоставить Инвестору ожидаемый результат по требуемому качеству, срокам, бюджету.

Инвестор может провести тендер самостоятельно, либо привлечь специализированную компанию.

При выборе компании на проведение тендера Инвестору стоит обратить внимание на следующее:

- наличие опыта в проведении тендеров;
- применяемый подход к проведению тендера для достижения максимально эффективного результата;
- наличие хорошо отлаженной, работоспособной системы проведения тендеров.



## Предквалификация

Цель — отсеивание компаний, не отвечающих целям, ограничение участников тендера компетентными и заинтересованными в реализации проекта.

На первом этапе формируется перечень компаний, считающихся потенциальными кандидатами на участие в тендере, Длинный перечень («Longlist»).

На втором этапе отсеиваются неподходящие для участия в тендере компании и формируется Короткий перечень («Shortlist»).

## Проведение тендера

Для получения предложений, отвечающих требованиям проекта, тендер проводится в несколько шагов:

1. Подготовка запроса на предложение (включая приглашение к участию в тендере, пояснительную записку, ведомость объемов работ и материалов (для генподрядчика), объем работ, технический пакет документации (пояснительные записки, чертежи, укрупненный график строительства);
2. Ответы на вопросы при подготовке предложений участников тендера. Разъяснение вопросов, возникших у участников тендера в ходе подготовки предложений;
3. Сбор и вскрытие пакетов с предложениями в установленном порядке и срок;
4. Финансовая и техническая оценка предложений. Ревизия 0;
5. Переговоры. 1 тур — технические. Совещания с участниками тендера с целью уточнения состава предложения, его соответствия запросу, уточнение технических вопросов (план реализации проекта, ресурсы, график, технические оптимизации) и краткое обсуждение коммерческой части предложения (комментарии Заказчика по предложенной стоимости, графику финансирования, контрактным условиям);
6. По результату совещаний организатором тендера направляется запрос на обновление предложений;
7. Получение обновленных предложений и их анализ. Ревизия 1;
8. Переговоры. 2 тур — коммерческие. Совещания с выбранными участниками тендера для детального обсуждения коммерческих предложений;
9. Получение финальных предложений от участников тендера.

Результатом тендера является выбор строительной компании, которая в ходе отбора показала наибольшее соответствие целям проекта и ожиданиям Инвестора.

# 3. Строительство

## Шаг 1. Стадия «Рабочая документация»

Рабочая документация — это проект, который разрабатывается на основе технических решений проектной документации (стадия «Проект»), получившей положительное заключение Экспертизы. Рабочая документация необходима для выполнения строительных и монтажных работ, обеспечения строительства оборудованием, изделиями и материалами и/или изготовление строительных изделий. В случае, если в Рабочую документацию вносятся принципиальные изменения, не предусмотренные стадией «П», и которые влияют на безопасность и конструктивную надежность строящегося Объекта, проектная документация (стадия «П») подлежит корректировке и прохождению повторной экспертизы. Состав и содержание Рабочей документации должны определяться Заказчиком (Застройщиком) в зависимости от степени детализации решений, содержащихся в проектной документации, и указываться в задании на проектирование.



Разработанная Рабочая документация должна быть выпущена Заказчиком (Застройщиком) на строительную площадку со штампом «В производство работ».

Рабочая документация может быть разработана как Генеральным проектировщиком, так и Генеральным подрядчиком.

**Плюсы разработки Рабочей документации Генеральным подрядчиком:**

- отсутствие разногласий между проектировщиком и строителем;
- быстрая передача документации на стройку.

При таком подходе роль Генерального проектировщика сводится к проверке Рабочей документации на соответствие решениям проектной документации во избежание внесенных принципиальных изменений в проектную документацию (стадию «Проект»).

### **Подготовка бюджета проекта**

Рабочая документация содержит в себе более проработанные проектные решения, которые позволяют приблизить расчет к минимальной погрешности. На данном этапе приемлемая погрешность расчета бюджета проекта составляет 5-10%, что является нормой в мировом проектировании. Погрешность в 0% труднодостижима в виду того, что в Рабочую документацию не входят монтажные чертежи, решения, которые оценить невозможно, а также ввиду возникающих дополнительных работ во время строительства.

## **Шаг 2. Строительство (управление строительством и строительный контроль)**

### **Строительно-монтажные работы**

Строительно-монтажные работы — это трудоемкий процесс, которым необходимо управлять на каждом этапе строительства для достижения поставленных целей. Управлением может заниматься как сам Инвестор при наличии соответствующей команды, так и управляющая компания (технический заказчик).

Строительно-монтажные работы могут выполняться компанией, имеющей допуск к соответствующим видам работ. Должен быть обеспечен строительный контроль (ранее технический надзор) за работами Генерального подрядчика, который осуществляет надзор за правильностью выполнения строительно-монтажных работ.

Строительство может осуществляться только на основании полученного разрешения на строительство.

Строительный контроль Инвестора выполняет следующие функции:

1. Проверка наличия у Генерального подрядчика документов, подтверждающих качество используемых материалов (сертификаты, технические паспорта, результаты лабораторных испытаний, акты испытаний и т.д.), и их соответствие требованиям Российской Федерации и Инвестора;
2. Контроль выполненных строительных работ, используемых конструкций, материалов и закупленного оборудования на соответствие требованиям Российской Федерации и Инвестора, техническим условиям и прочим нормативным актам;
3. Участие в индивидуальных и комплексных испытаниях, организации промежуточной и окончательной приемки и эксплуатации;
4. Информирование Инвестора и запрет Генеральному подрядчику использовать низ-

- кокачественные материалы, конструкции, оборудование, не соответствующие требованиям Российской Федерации и Заказчика;
5. Своевременная проверка устранения Генеральным подрядчиком замечаний авторского надзора проектных организаций, Государственного строительного надзора и прочих контролирующих органов, устранения выявленных отклонений от проекта в организации и технологии выполнения работ, устранение допущенных дефектов и незавершенных работ, информирование Инвестора о таких отклонениях;
  6. Проверка внесения Генеральным подрядчиком в основной и особый журнал регистрации исполнения работ замечаний и требований по устранению выявленных дефектов, связанных с качеством выполненных строительных работ, используемых материалов и конструкций, по приемке и хранению материалов и методам устранения выявленных дефектов;
  7. Проверка ведения Генеральным подрядчиком основного и особого журналов регистрации исполнения работ, контроль за разработкой технической документации Генеральным подрядчиком;
  8. Организация (за счет и по согласованию Инвестора) независимых лабораторных испытаний качества строительных материалов и работ; привлечение (за счет и по согласованию Инвестора) независимых лабораторий для проверки бетонных, сварочных и прочих работ;
  9. Контроль объемов и качества выполняемых Генеральным подрядчиком работ, а также пошаговая проверка состояния выполненных работ;
  10. Контроль физического выполнения работ по ключевым индикаторам для каждого типа работ и отчетности перед Инвестора;
  11. Участие в приемке работ и согласовании объемов выполненных работ в соответствии с условиями договора между Инвестором и Генеральным подрядчиком, утверждение разработанных Генеральным подрядчиком документов к оплате (КС-2);
  12. Своевременный контроль устранения дефектов и незавершенных работ, выявленных при приемке работ, конструкций, оборудования;
  13. Проведение по мере готовности совместно с Генеральным подрядчиком и проектными организациями промежуточной приемки ответственных конструкций зданий и сооружений: опорных и мостовых конструкций, пространственных конструкций, несущих металлических и бетонных конструкций и т.д.;
  14. Участие в проверке выполненных работ и контроль разработки Генеральным подрядчиком правильного акта, подтверждающего техническое состояние при сдаче объекта или его части последующим Подрядчиком для выполнения дальнейших работ;
  15. Контроль наличия, полноты и правильности разработки исполнительной, технической и прочей строительной документации (акты, исполнительные схемы, инструментальные съемки установленных конструкций, частей зданий, сооружений и коммуникаций, основной и специальный журналы регистрации и т.д.) Генеральным подрядчиком и контроль внесения в нее изменений в связи с дефектами, выявленными при выполнении строительных работ;
  16. Уведомление государственных органов строительного контроля обо всех случаях аварий на объекте и о плане мероприятий по устранению аварий.

**Инвестору стоит обратить внимание на следующие моменты:**

- соблюдение строительной компанией нормативов строительного-монтажных работ;
- наличие участников строительства, знающих процедуры и законодательство РФ;
- наличие управления процессами, а не его мониторингом.

О начале строительно-монтажных работ необходимо уведомлять государственные органы по строительному контролю, которые далее будут контролировать строительный процесс согласно графику посещения площадки, который разрабатывается государственными органами.

Генеральный подрядчик может выполнить работу лично, однако вправе привлечь к исполнению других лиц (субподрядчиков), выступая в этом случае в роли генерального подрядчика (генподрядчика). Если из закона или договора подряда не вытекает обязанность подрядчика выполнить предусмотренную в договоре работу лично, подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств других лиц (субподрядчиков). В этом случае подрядчик выступает в роли генерального подрядчика.

На протяжении всего периода строительства выполняемые строительно-монтажные работы должны сопровождаться исполнительной документацией, которая включает в себя акты скрытых работ, акты выполненных работ, исполнительные чертежи, паспорта, сертификаты и др. Вовлеченные участники строительства подписывают акты о завершении и принятии работ: Инвестор, Генеральный подрядчик, Технический заказчик, Генеральный проектировщик и др.

Перед началом выполнения работ Генеральный подрядчик должен разработать процесс приемки работ (ППР) и согласовать его с Инвестором (либо Техническим заказчиком).

Процесс приемки работ в общих чертах выглядит следующим образом:

- окончание и приемка предыдущей работы;
- разработка и согласование проекта производства работ (ППР);
- выполнение строительно-монтажных работ;
- освидетельствование работ строительным контролем;
- подготовка исполнительной документации на выполненные работы.

### **Монтаж оборудования**

По мере готовности помещений/зданий осуществляется монтаж оборудования, включающий работы по сборке и установке технологического, энергетического, подъемно-транспортного, насосно-компрессорного и другого оборудования на месте его постоянной эксплуатации, включая проверку и испытание качества монтажа, работы по устройству подводок к оборудованию (подвод воды, воздуха, пара, охлаждающих жидкостей, прокладка, протяжка и монтаж кабелей, электрических проводов и проводов связи) и т.д.

Машины и оборудование подлежат обязательному подтверждению соответствия по техническому регламенту Таможенного союза (ТР ТС) «О безопасности машин и оборудования» (010/2011). Формой подтверждения соответствия является принятие декларации о соответствии или оформление сертификата соответствия. Это необходимо для ввоза и реализации машин и оборудования на территории Таможенного союза.

## **Шаг 3. Ввод объекта в эксплуатацию**

Ввод объекта в эксплуатацию — это юридическая процедура, подготовка которой идет в течение всего хода строительства. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию находится в компетенции государственных органов и регламентируется законодательством РФ.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup>Статья 55 Гражданского кодекса РФ.

Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или иную уполномоченную организацию, выдавшие разрешение на строительство, непосредственно или через многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию<sup>6</sup>.

Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Заказчик (Застройщик) направляет следующий пакет документов в уполномоченные организации на выдачу разрешений на строительство:

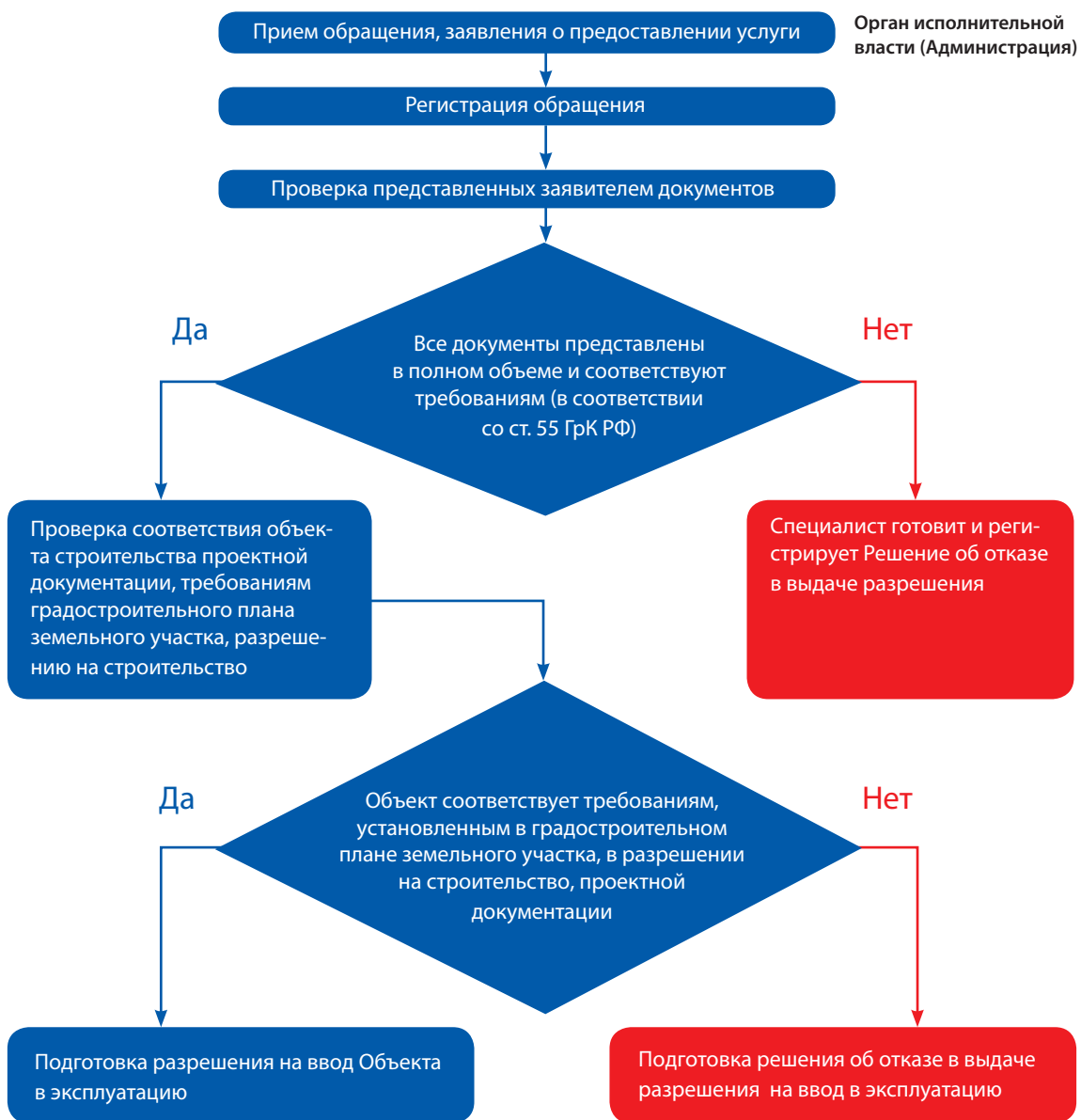
1. Правоустанавливающие документы на земельный участок;
2. Градостроительный план земельного участка или, в случае строительства, реконструкции линейного объекта, проект планировки территории и проект межевания территории;
3. Разрешение на строительство;
4. Акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);
5. Документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
6. Документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
7. Документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
8. Схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство, за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;
9. Заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение федерального государственного экологического надзора в случаях, предусмотренных законодательством РФ;
10. Документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте.

Ориентировочный срок выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию составляет 10 рабочих дней.

---

<sup>6</sup>Статья 55 пункт 2, Гражданского кодекса РФ.

**Схема 6. Блок-схема предоставления услуги  
«Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»**



Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

## 4. Сравнение строительства в «поле» и в индустриальном парке

		Преимущества и недостатки для Инвестора. Влияние на проект	
№	Основные параметры, влияющие напрямую на сроки и бюджет реализации инвестиционного строительного проекта Инвестора (Резидента)	«Поле»	Индустриальный парк
1.	Размещение Объекта соответствует градостроительному регламенту действующего генерального плана и правилам землепользования и застройки населенного пункта	<p>Как правило, не соответствует.</p> <p><b>Недостатки:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Необходимость внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки населенного пункта, проведение публичных слушаний и т.д.</li> </ul> <p><b>Влияние на проект:</b>  <b>Сроки:</b> предварительные сроки корректировки и согласования: от 3 месяцев и более.  <b>Стоимость:</b> от 100 тыс. руб.</p>	<p>Соответствует.</p> <p><b>Преимущества:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Размещение выполнено в соответствии с генеральным планом и правилами землепользования и застройки населенного пункта.</li> </ul>
2.	Разработан и согласован проект планировки и проект межевания территории	<p>Не разработан.</p> <p><b>Недостатки:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Необходимость разработки проекта планировки и межевания территории.</li> </ul> <p><b>Влияние на проект:</b>  <b>Сроки:</b> предварительные сроки разработки и согласования: от 3 до 9 месяцев.  <b>Стоимость:</b> определяется по договору с подрядной организацией (варьируется по регионам).</p>	<p>Проект планировки территории выполнен, межевание проведено.</p> <p><b>Преимущества:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Разработан проект планировки и межевания на всю территорию индустриального парка.</li> </ul>
3.	Приобретение земельного участка	<p><b>Преимущества:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Земельный участок может быть приобретен в собственность у юр. или физ. лиц по договору.</li> </ul> <p><b>Недостатки:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Приобретение земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности возможно только в аренду на торгах, проводимых в форме аукциона,</li> </ul>	<p><b>Преимущества:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Земельный участок предоставляется в аренду / собственность по договору без проведения дополнительных процедур (например без проведения торгов, аукциона).</li> </ul>

		Преимущества и недостатки для Инвестора. Влияние на проект	
№	Основные параметры, влияющие напрямую на сроки и бюджет реализации инвестиционного строительного проекта Инвестора (Резидента)	«Поле»	Индустриальный парк
		<ul style="list-style-type: none"> <li>либо без аукциона, в случае если проекту будет присвоен статус масштабного инвестиционного проекта, что потребует от Инвестора дополнительного времени на сбор всей необходимой документации (статья 39.6 Земельного кодекса РФ).</li> </ul> <p><b>Влияние на проект:</b> <b>Сроки:</b> от 1 месяца.</p>	
4.	Установлена соответствующая категория земель — земли населенных пунктов или земли промышленности, что соответствует размещению промышленных объектов	<p><b>Как правило, не соответствует.</b></p> <p><b>Недостатки:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Необходимость перевода из одной категории земель в другую (наиболее распространенный случай в практике — необходимость перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности).</li> </ul> <p><b>Влияние на проект:</b> <b>Сроки:</b> предварительные сроки: от 3 месяцев и более.</p>	<p><b>Соответствует.</b></p> <p><b>Преимущества:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>работы по переводу категории земель выполнены представителями Индустриального парка.</li> </ul>
5.	Выполнено функциональное зонирование территории, размещение Объекта осуществляется в соответствии с санитарной классификацией промышленных предприятий (согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий сооружений и иных объектов»)	<p><b>Не выполнено.</b></p> <p><b>Недостатки:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Необходима предварительная проверка на возможность размещения Объекта в соответствии с санитарными требованиями. По итогу проверки, участок может оказаться непригодным для размещения Объекта.</li> </ul> <p>В случае соответствия требуется разработка проекта С33.</p> <p><b>Влияние на проект:</b> <b>Сроки:</b> предварительные сроки разработки проекта и согласования: от 3 месяцев. <b>Стоимость:</b> зависит от сложности Объекта, определяется</p>	<p><b>Выполнено.</b></p> <p><b>Преимущества:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Инвестор не тратит время на изучения вопроса возможности размещения Объекта в соответствии с санитарными требованиями.</li> </ul> <p>В случае соответствия требуется разработка проекта С33.</p> <p><b>Влияние на проект:</b> <b>Сроки:</b> предварительные сроки разработки проекта и согласования: от 3 месяцев. <b>Стоимость:</b> зависит от сложности Объекта, определяется по договору с подрядной организацией (варьируется по регионам). В среднем от 200-300 тыс. руб</p>

		Преимущества и недостатки для Инвестора. Влияние на проект	
№	Основные параметры, влияющие напрямую на сроки и бюджет реализации инвестиционного строительного проекта Инвестора (Резидента)	«Поле»	Индустриальный парк
		по договору с подрядной организацией (варьируется по регионам). В среднем от 200 тыс. руб.	
6.	<b>Инженерная инфраструктура:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Обеспечена возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения,</li> <li>Предоставлены точки подключения на границе (вблизи границы) земельного участка.</li> </ul>	<b>Отсутствует.</b>  <b>Недостатки:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Существует риск отсутствия возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, что может потребовать от Инвестора финансового участия в реконструкции существующих электрических подстанций (ПС), газораспределительных станций (ГРС), канализационно-насосных станций (КНС) и т.д. для обеспечения подключения Объекта,</li> <li>Точки подключения чаще всего предоставляются в относительном удалении от границы участка, что влечет необходимость финансирования работ по проектированию и строительству внешнеплощадочных сетей до границы земельного участка,</li> <li>Сроки исполнения технических условий ресурсоснабжающими компаниями могут не совпадать с требуемыми сроками проекта Инвестора.</li> </ul> <b>Влияние на проект:</b> <b>Сроки:</b> выполнение условий техприсоединения – от 1 года.	<b>Присутствует.</b>  <b>Преимущества:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Обеспечена возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения,</li> <li>Точки подключения предоставляются на границе или в непосредственной близости от границы земельного участка Инвестора,</li> <li>Сроки исполнения технических условий «привязываются» к срокам реализации проекта Инвестора.</li> </ul>
7.	Обеспечено проектирование и строительство внешнеплощадочных инженерных сетей и инженерной инфраструктуры	<b>Не обеспечено.</b>  <b>Недостатки:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Инвестор самостоятельно обеспечивает проектирование и строительство внешнеплощадочных сетей,</li> <li>Необходимость согласования прокладки трассы инженерных коммуникаций с собственниками земельных участков.</li> </ul>	<b>Обеспечено.</b>  <b>Преимущества:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Индустриальный парк обеспечивает проектирование и строительство внешнеплощадочных инженерных сетей и инженерной инфраструктуры.</li> </ul>



		Преимущества и недостатки для Инвестора. Влияние на проект	
№	Основные параметры, влияющие напрямую на сроки и бюджет реализации инвестиционного строительного проекта Инвестора (Резидента)	«Поле»	Индустриальный парк
		<p><b>Влияние на проект:</b> значительное увеличение сроков реализации проекта, повышение рисков реализации.</p> <p><b>Сроки:</b> от 1 года и более.</p> <p><b>Стоимость:</b> в среднем около 15 млн руб. за 1 МВт присоединённой мощности по электроэнергии.</p>	
8.	<p><b>Транспортная инфраструктура:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Наличие введенной в эксплуатацию дороги с твердым покрытием до границы земельного участка,</li> <li>Наличие существующего присоединения дороги к региональным и федеральным трассам.</li> </ul>	<p><b>Как правило, отсутствует.</b></p> <p><b>Недостатки:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Необходимость получения согласования на примыкание к дороге общего пользования местного, регионального или федерального значения,</li> <li>Необходимость проектирования и строительства подъездной дороги.</li> </ul> <p><b>Влияние на проект:</b></p> <p><b>Сроки:</b> от 1 года.</p> <p><b>Стоимость:</b> 30-50 млн руб. за 1 км дорожного полотна.</p> <p>Строительство дорог IV категории (планировка, уплотнение, песок Н=15, щебень Н=15, асфальт В1, В2 Н=10 см) – от 19 000 руб./м до 25 000 руб./м</p> <p>Строительство дорог III категории (планировка, уплотнение, песок Н=15, щебень Н=15, асфальт В1, В2 Н=10 см) – 25 000 руб./м</p> <p>Строительство дорог II категории (планировка, уплотнение, песок Н=25, щебень Н=15, бетон тощий Н=10 см, асфальт Н=12 см) – 38 000 руб./м</p> <p>Строительство дорог I категории (планировка, уплотнение, песок Н=30, щебень Н=25, бетон армированный Н=12-14 см, асфальт В1, В2 Н=12 см) - 42 000 руб./м.</p>	<p><b>Присутствует.</b></p> <p><b>Преимущества:</b> Индустриальный парк обеспечивает:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Наличие введенной в эксплуатацию дороги с твердым покрытием до границы земельного участка,</li> <li>Наличие существующего присоединения дороги к региональным и федеральным трассам.</li> </ul>

		Преимущества и недостатки для Инвестора. Влияние на проект	
№	Основные параметры, влияющие напрямую на сроки и бюджет реализации инвестиционного строительного проекта Инвестора (Резидента)	«Поле»	Индустриальный парк
		Основные причины, влияющие на стоимость строительства: геологические условия, рельеф местности, климат, транспортная нагрузка, категория дороги и т.д.	
9.	<p><b>Проектирование и строительство Объекта Инвестора на земельном участке:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Стандартный объем работ,</li> <li>• Инженерные изыскания (инженерно-геодезические, геологические, экологические),</li> <li>• Разработка проектной документации и сбор всей исходно-разрешительной документации, необходимой для прохождения экспертизы,</li> <li>• Экспертиза проектной документации,</li> <li>• Разрешение на строительство,</li> <li>• Подготовка рабочей документации,</li> <li>• Комплексная поставка материалов и оборудования, необходимых при строительстве объекта,</li> <li>• Выполнение строительных работ,</li> <li>• Выполнение монтажных и пусконаладочных работ,</li> <li>• Ввод объекта в эксплуатацию.</li> </ul>	<p><b>Недостатки:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Учитывая риск необходимости выполнения вышеперечисленных процедур (в пунктах 1-8), график проекта может быть значительно увеличен.</li> </ul> <p><b>Стоимость:</b> для складских и промышленных зданий: может составить 600-700 \$/м<sup>2</sup> (включая НДС).</p>	<p><b>Преимущества:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Как правило, проведены предварительные изыскания и земельные работы,</li> <li>• Инвестор не тратит время на проведение и получение ряда согласований, указанных в пунктах 1-8. После подписания договора купли-продажи/аренды земельного участка может приступить к проведению инженерных изысканий и проектированию Объекта.</li> </ul>

		Преимущества и недостатки для Инвестора. Влияние на проект	
№	Основные параметры, влияющие напрямую на сроки и бюджет реализации инвестиционного строительного проекта Инвестора (Резидента)	«Поле»	Индустриальный парк
10.	Налоговые льготы и иные меры государственной поддержки	<p>Отсутствуют.</p> <p><b>Недостатки:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Отсутствие налоговых льгот и иных мер государственной поддержки.</li> </ul>	<p><b>Как правило, предоставляются.</b></p> <p><b>Преимущества:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Возможное применение налоговых льгот по налогам на имущество, прибыль, земельному и транспортному налогу,</li> <li>Кредитные продукты для резидентов парков.</li> </ul>

**Аббревиатуры:**

*ПЗЗ — правила землепользования и застройки;*

*Проект СЗЗ — проект обоснования размера санитарно-защитной зоны;*

*ПС — электрическая подстанция;*

*ГРС — газораспределительная станция.*

Анализ основных критериев показывает очевидные преимущества выбора размещения будущего производственного (складского) объекта на территории индустриального парка. Размещение в индустриальном парке снимает часть рисков с Инвестора и ускоряет процесс реализации проекта.

## **Глава 2. Государственная поддержка инвестиционных проектов**

# 1. Специальный инвестиционный контракт

Постановление Правительства РФ от 16.07.2015 №708 утверждает правила заключения специальных инвестиционных контрактов (СПИК), механизма, предусмотренного Федеральным законом от 31.12.2014 №488 «О промышленной политике в РФ».

СПИК — это соглашение между инвестором и РФ и (или) субъектом РФ и (или) муниципальным образованием, в котором фиксируются:

- обязательства инвестора за срок СПИК своими силами или с привлечением иных лиц создать либо модернизировать и (или) освоить производство промышленной продукции на территории РФ;
- обязательства РФ и (или) субъекта РФ и (или) муниципального образования гарантировать стабильность условий бизнеса и осуществлять меры стимулирования инвестиций, предусмотренные действующим законодательством.

Срок действия СПИК — срок выхода проекта на проектную операционную прибыль, увеличенный на 5 лет, но не более 10 лет.

При заключении СПИК с участием РФ объем требуемых инвестиций в проект за срок контракта составляет не менее 750 млн. руб.

Правила заключения СПИК устанавливают 3 типа контрактов:

1. СПИК, в ходе которого создается или модернизируется производство промышленной продукции;
2. СПИК, в ходе которого внедряются наилучшие доступные технологии;
3. СПИК, в ходе которого осваивается производство промышленной продукции, отнесенной к промышленной продукции, не имеющей произведенных в РФ аналогов.

Базовый комплект документов для подачи в Минпромторг России включает:

- заявление по форме, утвержденной приказом Минпромторга от 07.08.2015 №2288, с приложением в зависимости от типа СПИК;
- бизнес-план инвестиционного проекта;
- документы, подтверждающие вложение инвестиций в инвестиционный проект в размере не менее 750 млн. рублей;

А также дополнительные документы (в зависимости от типа СПИК):

- для СПИК, в ходе которого создается или модернизируется производство промышленной продукции: документы, подтверждающие создание или модернизацию промышленного производства и создание рабочих мест, освоение на созданных мощностях выпуска промышленной продукции и, в обязательном порядке, осуществление расходов инвестиционного характера, а также график технологических и производственных операций;
- для СПИК, в ходе которого внедряются наилучшие доступные технологии: документы, подтверждающие внедрение таких технологий в соответствии с Федеральным законом «Об охране окружающей среды»:
  - план мероприятий по охране окружающей среды;
  - программу повышения экологической эффективности;
- для СПИК, в ходе которого осваивается производство промышленной продукции, отнесенной к промышленной продукции, не имеющей произведенных в РФ аналогов: документы, подтверждающие, что в ходе реализации инвестиционного проекта осваивается производство промышленной продукции, не имеющей произведенных в РФ аналогов, а также график технологических и производственных операций.

Меры стимулирования для включения в СПИК:

1. Налоговые льготы.
  - 1.1. Федерального уровня (в рамках Федерального закона от 23.05.2016 № 144):

## Схема 7. Этапы рассмотрения заявки на заключение специального инвестиционного контракта



\*Состав МВК утвержден распоряжением Правительства РФ от 31.10.2015 №2213-р

- неухудшение налоговых условий на срок действия СПИК;
  - обнуление федеральной части налога на прибыль организаций;
  - ускоренная амортизация с коэффициентом не выше 2 для основных средств, включенных в 1-7 амортизационные группы и произведенных в соответствии со СПИК;
- 1.2. Регионального и муниципального уровня:
- возможность снижения региональной части налога на прибыль организаций;
  - льготы по налогу на имущество, транспортному и земельному налогу.
2. Упрощенный доступ к госзаказу (в рамках Федерального закона от 03.07.2016 № 365) Правительство РФ вправе определить сторону — инвестора СПИК или привлеченное лицо единственным поставщиком товара при одновременном выполнении следующих условий:
- СПИК заключен с РФ;
  - объем инвестиций превышает 3 млрд. рублей;
  - производство товара в РФ будет осуществляться российским юридическим лицом;
  - страной происхождения товара является РФ;
  - СПИК содержит отлагательные условия:
    - а) право производителя товара заключать контракты на поставку товара; при этом совокупное количество товара каждого наименования, поставку которого производитель товара осуществляет в течение календарного года, не должно превышать 30% количества товара такого наименования, произведенного им в течение данного календарного года;
    - б) ответственность производителя товара за превышение указанного количества товара в виде штрафа, размер которого составляет 50% стоимости такого превышения;
    - в) обязанность производителя формировать и размещать в единой информационной системе отчет о соблюдении требований подпункта «а» настоящего пункта.
3. Упрощенная процедура подтверждения производства промышленной продукции на территории РФ в рамках приказа Минпромторга России от 12.11.2015 № 3568 во исполнение постановления Правительства РФ от 17.07.2015 № 719.
4. Отраслевые меры стимулирования деятельности в сфере промышленности.

Фонд является оператором по заключению СПИК и оказывает компаниям комплексную информационно-аналитическую поддержку при подготовке документов к подаче в Минпромторг России. Кроме того, Фонд подготовил методические рекомендации для заявителей на заключение СПИК, которые размещены на официальном сайте Фонда.

## **2. Субсидирование процентной ставки на реализацию новых инвестиционных проектов**

Постановление Правительства РФ от 3 января 2014 г. №3 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским организациям на компенсацию части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях в 2014-2016 годах на реализацию новых комплексных инвестиционных проектов по приоритетным направлениям гражданской промышленности в рамках подпрограммы «Обеспечение реализации государственной программы» государственной программы Российской Федерации «Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности» разработано и реализуется Минпромторгом России.

Под приоритетными направлениями гражданской промышленности понимаются направления, осуществление деятельности по которым способствует:

- созданию новых экономически эффективных и экологически безопасных производств;
- развитию промышленного производства в направлении увеличения выпуска высокотехнологичной продукции;
- росту производительности труда за счет использования передовых технологий и современного оборудования и созданию высокопроизводительных рабочих мест;
- созданию условий для продвижения инновационной российской продукции и технологий на мировые рынки;
- повышению энергоэффективности и ресурсосбережения.

Субсидии предоставляются при условии внесения инвестиционного проекта в перечень комплексных инвестиционных проектов по приоритетным направлениям гражданской промышленности. Ведение данного перечня проектов осуществляет Минпромторг России.

Требования к инвестиционным проектам:

- цель проекта — создание и (или) модернизация предприятия как имущественного комплекса от приобретения оборудования до ввода оборудования в эксплуатацию;
- реализация инвестиционного проекта в обязательном порядке предусматривает расходы инвестиционного характера:
  - на приобретение или долгосрочную аренду земельных участков под создание новых производственных мощностей;
  - на разработку проектно-сметной документации;
  - на строительство или реконструкцию производственных зданий и сооружений;
  - на приобретение, сооружение, изготовление, доставку основных средств, в том числе на таможенные пошлины и таможенные сборы, а также на строительномонтажные и пусконаладочные работы и на приобретение оборудования;
- стоимость проекта от 150 млн руб. до 5 млрд руб.;
- ввод производственных мощностей по проекту должен был быть осуществлен не ранее 1 января 2014 г.;
- рабочие места, создаваемые в ходе реализации инвестиционного проекта, являются высокопроизводительными;
- кредитные средства не более 80% стоимости проекта.

Требования к кредитам:

- кредитные средства должны быть использованы на реализацию новых комплексных инвестиционных проектов по приоритетным направлениям гражданской промышленности;
- кредит на инвестиционные цели сроком не менее 3 лет;
- кредит получен в российских кредитных организациях или государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» в период с 2014 по 2016 год.

Размер субсидии по кредитам в валюте РФ:

- если % ставка > ключевой ставки ЦБ РФ, возмещается 70% ключевой ставки;
- если % ставка < ключевой ставки ЦБ РФ, возмещается 70% от % ставки.

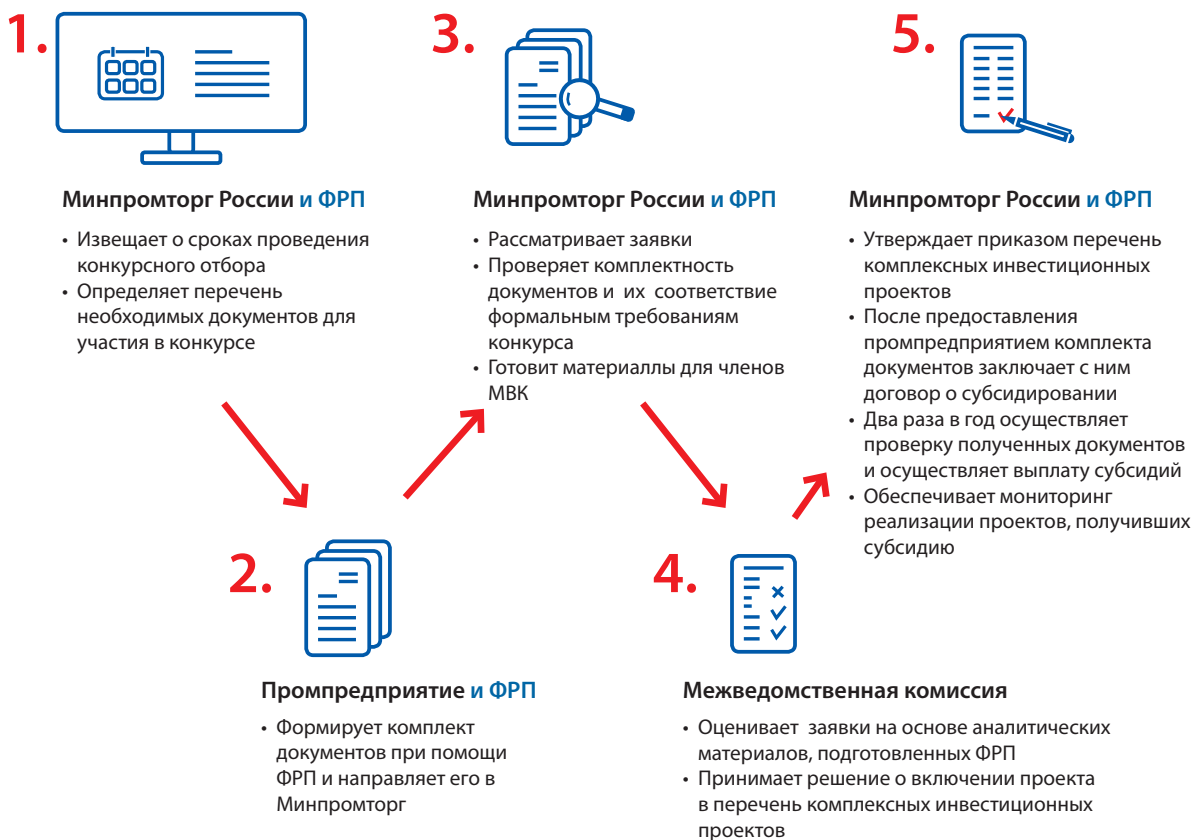
Размер субсидии по кредитам в иностранной валюте:

- если % ставка > 4%, возмещается 90% от 4%;
- если % ставка < 4%, возмещается 90% от % ставки.

Выплата субсидии происходит 2 раза в год (II и IV кварталы).



## Схема 8. Этапы рассмотрения заявки на субсидирование процентной ставки по инвестиционным кредитам



## 3. Масштабный инвестиционный проект

Масштабный инвестиционный проект регламентируется Постановлением Правительства РФ от 29 декабря 2014 г. N 1603 «Об утверждении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов», а также Земельным кодексом Российской Федерации.

Масштабный инвестиционный проект может быть осуществлен на федеральном и региональном уровне.

Земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, могут быть предоставлены предпринимателям для аренды по решению правительства Российской Федерации или субъектом Российской Федерации без проведения торгов.

Для аренды земельных участков без прохождения торгов необходимо соответствовать определенным критериям. Критерии установлены отдельно для земельных участков, находящихся в федеральной собственности, и отдельно для участков, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации.

Критерии предоставления земельного участка, находящегося в федеральной собственности, определяются Постановлением Правительства РФ от 29 декабря 2014 г. N 1603. Критерии предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются законами субъектов Российской Федерации.

Критерии предоставления земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов:

- объекты, размещение которых позволит значительно увеличить количество рабочих мест в муниципальном образовании, на территории которого они размещаются, но не менее чем на 250 рабочих мест;
- объекты, размещение которых позволит значительно увеличить ежегодные поступления от налогов, взимаемых на территории муниципального образования, но не менее чем на 5 млн. рублей;
- индивидуальные жилые дома, многоквартирные дома, передаваемые в собственность или социальный найм гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций.

Критерии предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов:

- земельный участок предоставляется юридическим лицам для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов.

## 4. Отраслевые государственные программы

Отраслевые меры поддержки регламентируются Государственной программой «Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности». Отраслевые меры поддержки, касающиеся реализации инвестиционных проектов в области обрабатывающей промышленности и направленные на поддержку производственных предприятий, представлены в таблице.

**Таблица 3. Отраслевые мероприятия поддержки промышленности Государственной программы «Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности»**

Подпрограмма 1	Автомобильная промышленность
Основное мероприятие 1.1.	Стимулирование развития российских организаций автомобилестроения
мероприятие 1.1.1.	Субсидии российским организациям автомобилестроения, в том числе их дочерним организациям, на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным на реализацию инвестиционных и инновационных проектов и (или) выплату купонного дохода по облигациям, выпущенным для осуществления расходов инвестиционного характера, а также на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, привлеченным в 2009 - 2010 годах и обеспеченным государственными гарантиями Российской Федерации, в рамках подпрограммы «Автомобильная промышленность» государственной программы Российской Федерации «Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности» (Иные бюджетные ассигнования).
мероприятие 1.1.4.	Субсидии организациям автомобилестроения на перевозку автомобилей, произведенных на территории Дальневосточного федерального округа, в другие регионы страны.
мероприятие 1.1.6.	Поддержка инновационного развития предприятий автомобильной отрасли (в части реализации научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, важнейших инновационных проектов, предоставления грантов).
мероприятие 1.1.7.	Субсидии российским юридическим лицам, осуществляющим на территории Российской Федерации производство моторных транспортных средств, их узлов и агрегатов.

мероприятие 1.1.9.	Субсидии российским производителям колесных транспортных средств на компенсацию части затрат на содержание рабочих мест.
мероприятие 1.1.10.	Субсидии российским производителям колесных транспортных средств на компенсацию части затрат на осуществление научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ и проведение испытаний колесных транспортных средств в рамках подпрограммы «Автомобильная промышленность» государственной программы Российской Федерации «Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности» (Иные бюджетные ассигнования).
мероприятие 1.1.11.	Субсидии российским производителям колесных транспортных средств на компенсацию части затрат, связанных с выпуском и поддержкой гарантийных обязательств по колесным транспортным средствам, соответствующим нормам Евро-4, Евро-5.
мероприятие 1.1.12.	Субсидии российским производителям колесных транспортных средств на компенсацию части затрат на использование энергоресурсов энергоемкими предприятиями автомобильной промышленности.
Основное мероприятие 1.5.	Стимулирование развития российских организаций-производителей подшипников
мероприятие 1.5.1.	Поддержка инновационного развития предприятий-производителей подшипников (в части реализации научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, важнейших инновационных проектов, предоставления грантов).
<b>Подпрограмма 2</b>	<b>Сельскохозяйственное машиностроение, машиностроение для пищевой и перерабатывающей промышленности</b>
Основное мероприятие 2.1.	Стимулирование развития организаций сельскохозяйственного машиностроения, машиностроения для пищевой и перерабатывающей промышленности.
Мероприятие 2.1.1.	Поддержка инновационного развития предприятий сельскохозяйственного машиностроения, машиностроения для пищевой и перерабатывающей промышленности (в части реализации научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, важнейших инновационных проектов, предоставления грантов).
<b>Подпрограмма 3</b>	<b>Машиностроение специализированных производств (строительно-дорожная и коммунальная техника, пожарная, аэродромная, лесная техника)</b>
Основное мероприятие 3.1.	Поддержка развития производства машиностроения специализированных производств в 2013-2020 годах.
мероприятие 3.1.1.	Поддержка инновационного развития предприятий машиностроения специализированных производств (в части реализации научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, важнейших инновационных проектов, предоставления грантов).
<b>Подпрограмма 4</b>	<b>Легкая промышленность и народные художественные промыслы</b>
Основное мероприятие 4.1.	Стимулирование развития организаций легкой и текстильной промышленности
мероприятие 4.1.1.	Субсидии организациям легкой и текстильной промышленности на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях в 2011-2014 годах, на осуществление сезонных закупок сырья и материалов для производства товаров народного потребления и продукции производственно-технического назначения.
мероприятие 4.1.2.	Субсидии организациям легкой и текстильной промышленности на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях в 2006-2012 годах на осуществление технического перевооружения.
мероприятие 4.1.2.1.	Субсидии организациям легкой и текстильной промышленности на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях в 2013-2015 годах, на реализацию новых инвестиционных проектов по техническому перевооружению.

Основное мероприятие 4.2.	Реализация инвестиционных проектов в текстильной и легкой промышленности по модернизации и созданию новых производств
мероприятие 4.2.1.	Субсидии организациям легкой и текстильной промышленности на компенсацию части затрат на реализацию инвестиционных проектов по модернизации и созданию производств в сфере текстильной и легкой промышленности, в том числе льняного комплекса.
мероприятие 4.2.2.	Поддержка инновационного развития предприятий легкой и текстильной промышленности (в части реализации научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, важнейших инновационных проектов, предоставления грантов).
Основное мероприятие 4.4.	Поддержка производства и реализации изделий народных художественных промыслов
мероприятие 4.4.1.	Субсидии организациям народных художественных промыслов на поддержку производства и реализации изделий народных художественных промыслов.
<b>Подпрограмма 5</b>	<b>Ускоренное развитие оборонно-промышленного комплекса (открытая часть)</b>
Основное мероприятие 5.1.	Государственная поддержка организаций оборонно-промышленного комплекса
мероприятие 5.1.2.	Субсидии стратегическим организациям оборонно-промышленного комплекса с целью предупреждения банкротства.
мероприятие 5.1.3.	Субсидии организациям оборонно-промышленного комплекса на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях и в государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» в связи с изменением условий военно-технического сотрудничества с иностранными государствами.
мероприятие 5.1.5.	Субсидии организациям оборонно-промышленного комплекса на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях и государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)», на осуществление инновационных и инвестиционных проектов по выпуску высокотехнологичной продукции.
мероприятие 5.1.6.	Субсидии российским организациям-экспортерам промышленной продукции военного назначения на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях и в государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)».
<b>Подпрограмма 6</b>	<b>Транспортное машиностроение</b>
Основное мероприятие 6.1.	Стимулирование развития организаций транспортного машиностроения
мероприятие 6.1.1.	Субсидии российским организациям транспортного машиностроения на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях и в государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)», а также в международных финансовых организациях, созданных в соответствии с международными договорами, в которых участвует Российская Федерация, в 2008-2011 годах на технологическое перевооружение.
Основное мероприятие 6.2.	Поддержка инновационного развития организаций транспортного машиностроения
мероприятие 6.2.1	Поддержка инновационного развития организаций транспортного машиностроения.
<b>Подпрограмма 7</b>	<b>Станкоинструментальная промышленность</b>
Основное мероприятие 7.1.	Развитие отечественного станкостроения и инструментальной промышленности

мероприятие 7.1.4.	Поддержка инновационного развития организаций станкоинструментальной промышленности.
Основное мероприятие 7.2.	Создание современных серийных производств отечественных станков для удовлетворения внутреннего спроса на станкоинструментальную продукцию с учетом решения задач по импортозамещению
мероприятие 7.2.1.	Субсидирование затрат на проведение научно-исследовательских и опытно-конструкторских разработок в рамках реализации комплексных проектов по организации серийных производств станкоинструментальной продукции.
Основное мероприятие 7.3.	Инновационное развитие организаций станкостроения и инструментальной промышленности
мероприятие 7.3.1.	Субсидирование затрат на проведение научно-исследовательских и опытно-конструкторских разработок в рамках реализации комплексных проектов.
мероприятие 7.3.2.	Субсидирование реализации комплексных инновационных проектов в производственно-организационной части.
<b>Подпрограмма 8</b>	<b>Тяжелое машиностроение</b>
Основное мероприятие 8.3	Стимулирование производства
мероприятие 8.3.1	Субсидирование процентной ставки по кредитам, взятым на техническое перевооружение и развитие производства.
<b>Подпрограмма 9</b>	<b>Силовая электротехника и энергетическое машиностроение</b>
Основное мероприятие 9.3	Стимулирование производства
мероприятие 9.3.1	Субсидирование процентной ставки по кредитам, взятым на техническое перевооружение и развитие производства .
<b>Подпрограмма 10</b>	<b>Металлургия</b>
Основное мероприятие 10.1.	Стимулирование повышения качества и конкурентоспособности металлопродукции
Основное мероприятие 10.2.	Стимулирование технического перевооружения и модернизации предприятий металлургического комплекса
Основное мероприятие 10.3.	Стимулирование ресурсо- и энергосбережения в отрасли
<b>Подпрограмма 11</b>	<b>Лесопромышленный комплекс</b>
Основное мероприятие 11.1.	Стимулирование развития организаций лесопромышленного комплекса
мероприятие 11.1.1.	Субсидии организациям лесопромышленного комплекса на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях в 2011-2014 годах на создание межсезонных запасов древесины, сырья и топлива.
мероприятие 11.1.2.	Субсидии на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным организациями лесопромышленного комплекса в российских кредитных организациях на создание межсезонных запасов древесины, сырья и топлива.
мероприятие 11.1.3.	Субсидии организациям лесопромышленного комплекса на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях и в государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» в 2012-2013 годах на цели реализации инвестиционных проектов создания новых высокотехнологичных обрабатывающих производств.

Подпрограмма 13	Химический комплекс
Основное мероприятие 13.1.	Поддержка приоритетных продуктовых направлений химического производства
Мероприятие 13.1.1.	Субсидии российским предприятиям (организациям) химического комплекса на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях и в государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» в 2014-2016 годах на реализацию инвестиционных проектов.
Подпрограмма 14	Развитие производства композиционных материалов (композитов) и изделий из них
Основное мероприятие 14.2.	Разработка технологий получения комплекса композиционных материалов (композитов) нового поколения, изделий и конструкций из них
мероприятие 14.2.1.	Субсидии из средств федерального бюджета с целью возмещения затрат на НИОКР в рамках реализации комплексных инновационных проектов по созданию высокотехнологичной продукции с использованием композиционных материалов (Субсидии на поддержку развития производства композиционных материалов (композитов) и изделий из них в рамках реализации российскими организациями комплексных инновационных проектов по созданию высокотехнологичной продукции).
Основное мероприятие 14.3.	Разработка и реализация системы мер, обеспечивающих опережающие темпы развития производства и потребления продукции композитной отрасли
мероприятие 14.3.1.	Субсидии российским организациям на компенсацию части затрат на реализацию инвестиционных проектов по модернизации и созданию производств изделий из композиционных материалов (композитов) и изделий из них.
мероприятие 14.3.2.	Продвижение полученных результатов на внутреннем и внешних рынках.
Подпрограмма 18	Промышленные биотехнологии
Основное мероприятие 18.1	Поддержка создания новых производств с применением промышленных биотехнологий организациями химического комплекса
мероприятие 18.1.1	Субсидии из федерального бюджета российским организациям химического комплекса на компенсацию части затрат, понесенных в 2014-2016 годах, на реализацию комплексных инвестиционных проектов по созданию новых производств с применением промышленных биотехнологий.
мероприятие 18.1.2	Субсидии из федерального бюджета российским организациям химического комплекса на компенсацию части затрат, понесенных в 2017-2020 годах, на реализацию комплексных инвестиционных проектов по созданию новых производств с применением промышленных биотехнологий.
Основное мероприятие 18.2	Поддержка создания новых производств с применением промышленных биотехнологий организациями лесопромышленного комплекса
мероприятие 18.2.1	Субсидии из федерального бюджета российским организациям лесопромышленного комплекса на компенсацию части затрат на реализацию комплексных инвестиционных проектов по созданию новых производств с применением промышленных биотехнологий.

мероприятие 18.2.2	Субсидии из федерального бюджета российским организациям лесопромышленного комплекса на компенсацию части затрат на реализацию комплексных инвестиционных проектов по созданию новых производств с применением промышленных биотехнологий, в рамках реализации II этапа подпрограммы.
Основное мероприятие 18.4	Реализация комплексных инновационных проектов
Основное мероприятие 18.5	Поддержка производителей инновационной продукции
мероприятие 18.5.1	Развитие экспорта.
мероприятие 18.5.2	Стимулирование спроса на продукцию на основе промышленных биотехнологий.
мероприятие 18.5.3	Субсидии из федерального бюджета российским организациям на создание пилотных центров в области биотехнологий.
Подпрограмма 21	Индустрия детских товаров
Основное мероприятие 21.1.	Стимулирование реализации приоритетных инвестиционных проектов
мероприятие 21.1.1.	Субсидия из федерального бюджета на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях в 2013-2016 годах и направленным на реализацию приоритетных инвестиционных проектов индустрии детских товаров, а также на компенсацию части затрат на уплату лизинговых платежей по договору финансовой аренды (лизинга) в рамках реализации приоритетных инвестиционных проектов индустрии детских товаров.
Основное мероприятие 21.3.	Развитие инновационного потенциала предприятий индустрии детских товаров
мероприятие 21.3.1.	Субсидия из федерального бюджета российским организациям на компенсацию части затрат на проведение научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ в рамках реализации комплексных инвестиционных проектов индустрии детских товаров.

## 5. Зона территориального развития

Регламентируется Федеральным законом от 3 декабря 2011 г. N 392-ФЗ «О зонах территориального развития в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Постановлением Правительства РФ от 10 апреля 2013 г. N 326 «Об утверждении перечня субъектов Российской Федерации, на территориях которых допускается создание зон территориального развития».

Зона территориального развития — это часть территории субъекта Российской Федерации, на которой в целях ускорения социально-экономического развития субъекта Российской Федерации путем формирования благоприятных условий для привлечения инвестиций в его экономику резидентам зоны территориального развития предоставляются меры государственной поддержки.

Для включения в реестр резидентов зон территориального развития юридических лиц и индивидуальных предпринимателей необходимо соответствовать следующим требованиям:

- государственная регистрация юридического лица, государственная регистрация физического лица в качестве индивидуального предпринимателя осуществлены на террито-



- рии муниципального образования, входящего в зону территориального развития;
- инвестиционный проект, представленный юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, отвечает установленным настоящим Федеральным законом требованиям.

При соблюдении условий, установленных Федеральным законом от 3 декабря 2011 г. N 392-ФЗ резидентам предоставляются следующие меры государственной поддержки:

- предоставление бюджетных ассигнований Инвестиционного фонда Российской Федерации для реализации в зоне территориального развития инвестиционных проектов с участием резидентов;
- создание объектов капитального строительства в области энергетики, транспорта, находящихся в государственной собственности Российской Федерации и необходимых для осуществления резидентами предпринимательской и иной экономической деятельности;
- предоставление резидентам в аренду земельных участков из состава земель, которые находятся в государственной или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в границах зоны территориального развития;
- предоставление налоговых льгот и инвестиционного налогового кредита резидентам в соответствии с законодательством о налогах и сборах;
- иные меры государственной поддержки в соответствии с федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

Перечень субъектов РФ, на территории которых допускается создание зоны территориального развития, утвержден Постановлением Правительства РФ от 10 апреля 2013 г. N 326. В данный перечень входят следующие субъекты РФ:

- |  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| 1. Республика Адыгея;                    | 11. Республика Тыва;              |
| 2. Республика Алтай;                     | 12. Чеченская Республика;         |
| 3. Республика Бурятия;                   | 13. Забайкальский край;           |
| 4. Республика Дагестан;                  | 14. Камчатский край;              |
| 5. Республика Ингушетия;                 | 15. Приморский край;              |
| 6. Кабардино-Балкарская Республика;      | 16. Амурская область;             |
| 7. Республика Калмыкия;                  | 17. Ивановская область;           |
| 8. Карачаево-Черкесская Республика;      | 18. Курганская область;           |
| 9. Республика Карелия;                   | 19. Магаданская область;          |
| 10. Республика Северная Осетия – Алания; | 20. Еврейская автономная область. |

## 6. Территория опережающего социально-экономического развития

Регламентируется Федеральным законом от 29 декабря 2014 г. N 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации».

Территория опережающего социально-экономического развития - часть территории субъекта Российской Федерации, включая закрытое административно-территориальное образование, на которой в соответствии с решением Правительства Российской Федерации установлен особый правовой режим осуществления предпринимательской и иной деятельности в целях формирования благоприятных условий для привлечения инвестиций, обеспечения ускоренного социально-экономического развития и создания комфортных условий для обеспечения жизнедеятельности населения.



В 2015 году было подписано постановление правительства, утверждающее первые территории опережающего развития, находящиеся на Дальнем Востоке. Предполагается, что территории, опережающие развитие, в 2018 году могут быть созданы в других регионах.

Территория опережающего социально-экономического развития создается на семьдесят лет по решению Правительства Российской Федерации. Срок существования территории опережающего социально-экономического развития может быть продлен по решению Правительства Российской Федерации.

В целях опережающего социально-экономического развития Дальнего Востока, привлечения инвестиций в создание новых и модернизацию имеющихся производственных предприятий разрабатывается и принимается программа развития инвестиционной и предпринимательской деятельности для каждого субъекта Российской Федерации, входящего в состав Дальневосточного федерального округа.

При соблюдении условий, установленных Федеральным законом от 29 декабря 2014 г. N 473-ФЗ, резиденты получают следующие преференции:

- льготные ставки арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества;
- приоритетное подключение к объектам инфраструктуры;
- предоставление государственных услуг на территории опережающего развития;
- упрощенные условия привлечения иностранной рабочей силы, которые установлены трудовым кодексом РФ;
- освобождение от уплаты НДС в течение 10 лет со дня получения статуса резидента;
- установление нулевой ставки НДС в отношении товаров (работ, услуг), ввозимых на ТОР для использования резидентами ТОР;
- пониженная ставка по налогу на прибыль организаций;
- льгота по налогу на имущество организаций;
- величина страховых взносов на имущество устанавливается на уровне 7,6%;
- разрешено вести разработку месторождений полезных ископаемых;
- разрешено производить подакцизные товары.

# **Глава 3. Инструменты финансирования инвестиционных проектов**

# 1. Фонд развития промышленности

Фонд развития промышленности создан Правительством РФ в конце 2014 года по инициативе Министерства промышленности и торговли РФ для модернизации российской промышленности, организации новых производств и обеспечения импортозамещения.

Фонд предоставляет на конкурсной основе целевые займы на реализацию проектов, направленных на внедрение передовых технологий, создание новых продуктов или организацию импортозамещающих производств по ставке 5% годовых сроком до 7 лет в объеме от 50 до 500 млн рублей, стимулируя приток прямых инвестиций в реальный сектор экономики. Займы выдаются после тщательной экспертизы на предмет соответствия проекта установленным критериям. Существуют отраслевые ограничения для софинансируемых Фондом проектов.

В июле 2015 Ассоциация индустриальных парков и Фонд развития промышленности заключили Соглашение о сотрудничестве. Среди совместных задач – повышение доступности финансовых продуктов Фонда для управляющих компаний и резидентов индустриальных парков.

Займы Фонда развития промышленности предоставляются по 4 программам финансирования:<sup>7</sup>

1. Проекты развития
2. Консорциумы
3. Станкостроение
4. Лизинг

## **Проекты развития**

- Сумма займа — от 50 до 300 млн рублей;
- Срок займа — не более 5 лет;
- Общий бюджет проекта — от 100 млн руб.;
- Целевой объем продаж новой продукции — не менее 50% от суммы займа в год, начиная со 2 года серийного производства;
- Софинансирование со стороны заявителя, частных инвесторов или банков — не менее 50% бюджета проекта, в том числе за счет собственных средств/средств акционеров — не менее 15% бюджета проекта.

## **Консорциумы**

- Сумма займа — от 100 до 500 млн рублей;
- Срок займа — не более 7 лет;
- Общий бюджет проекта — от 500 млн руб. (включая внедрение на предприятиях);
- Целевой объем продаж новой продукции - не менее 50% от суммы займа в год, начиная со 2 года серийного производства;
- Софинансирование со стороны заявителя, частных инвесторов или банков — не менее 70% бюджета проекта, в том числе за счет собственных средств/средств акционеров — не менее 15% бюджета проекта.

## **Станкостроение**

- Сумма займа — от 50 до 500 млн рублей;
- Срок займа — не более 7 лет;
- Общий бюджет проекта — от 71,5 млн руб.;

---

<sup>7</sup>Более детальная информация доступна на сайте Фонда - [www.frprf.ru](http://www.frprf.ru).

- Целевой объем продаж новой продукции — не менее 30% от суммы займа в год, начиная со 2 года серийного производства;
- Софинансирование со стороны заявителя, частных инвесторов или банков - не менее 30% общего бюджета проекта.

### **Лизинг**

Фонд развития промышленности участвует в финансовом обеспечении лизинговых проектов, направленных на поддержку технологического перевооружения и / или модернизацию основных производственных фондов российских промышленных компаний. Участие Фонда в лизинговом проекте обеспечит финансирование части аванса за лизинговое оборудование, отнесенное в соответствии с приказом Минпромторга России от 12.11.2015 № 3568 к промышленной продукции, произведенной на территории Российской Федерации или к промышленной продукции, не имеющей аналогов, произведенных в Российской Федерации, другая часть аванса должна финансироваться за счет средств лизингополучателя. Программа реализуется при участии уполномоченных лизинговых компаний и уполномоченных банков, список которых доступен на сайте Фонда, а также Банка России.

- Сумма займа — от 5 до 250 млн рублей;
- Срок займа — не более 5 лет и не более срока договора лизинга;
- Общий бюджет проекта — от 20 млн руб.;
- Софинансирование со стороны заявителя, частных инвесторов или банков — не менее 75% от общего бюджета проекта. Фонд финансирует от 10 до 50% от обязательного платежа первоначального взноса (аванса), который составляет от 10 до 50% стоимости промышленного оборудования.
- Лизингодателем выступает аккредитованная Фондом развития промышленности лизинговая компания;
- Аккредитованная лизинговая компания привлекает финансирование на проект от аккредитованного Фондом развития промышленности банка.

### **Заемные средства по программам «Проекты развития» и «Консорциумы» могут быть использованы на:**

1. Разработку нового продукта или технологии;
2. Инженерные изыскания и разработку проектной документации;
3. Приобретение прав на результаты интеллектуальной деятельности;
4. Приобретение технологического оборудования;
5. Приобретение и использование специального оборудования для проведения опытно-конструкторских работ;
6. Разработку ТЭО, прединвестиционный анализ, не включая расходы на аналитические исследования рынка;
7. Общехозяйственные расходы.

### **Заемные средства не могут быть использованы на:**

1. Строительство зданий и сооружений.
2. Проведение научно-исследовательских работ.
3. Приобретение недвижимого имущества.
4. Производство продукции военного назначения.

### **Требования к заявителю**

1. Юридическое лицо (коммерческая организация) или ИП, резидент РФ;
2. Раскрытие состава акционеров/участников и конечных бенефициаров;

3. Заявитель не находится в процессе реорганизации, ликвидации или банкротства;
4. Отсутствие просроченной задолженности по уплате налогов и сборов в бюджет.
5. Отсутствие неурегулированных требований (вступивших в силу решений суда или судебных разбирательств), прямо влияющих на реализацию проекта, или по сумме превышающих 10% активов заявителя.

На базе Фонда развития промышленности запущена система «одного окна» государственной поддержки промышленных предприятий. В результате проведённой работы создан и функционирует консультационный центр, который в ежедневном режиме оказывает информационно-консультационную и справочную поддержку промышленным предприятиям по участию в конкурсных процедурах. На сегодняшний день проводятся консультации по следующим мерам поддержки:

- субсидия на реализацию новых комплексных инвестиционных проектов в рамках ПП РФ №3 от 03.01.2014;
- субсидия на пополнение оборотных средств и текущую деятельность в рамках ПП РФ №214 от 12.03.2015;
- поддержка предприятий легкой промышленности в рамках ПП РФ №894 от 27.08.2015;
- специальный инвестиционный контракт в рамках ПП РФ №708 от 16.07.2015;
- поддержка лесной промышленности в рамках ПП РФ №419 от 30.06.2007;
- государственные гарантии на инвестиционные проекты в рамках ПП РФ №1016 и №1017 от 14.12.2010;
- субсидирование части затрат на НИОКР в рамках ПП РФ №1312 от 30.12.2013;
- государственные гарантии по проектам для устойчивого экономического развития в рамках ПП РФ №825 от 04.08.2012;
- поддержка предприятий сельскохозяйственного машиностроения в рамках ПП РФ №1432 от 27.12.2012.

Заинтересованные предприятия-инициаторы инвестиционных проектов получают консультации и необходимую информацию при подготовке необходимого комплекта документов для участия в конкурсном отборе по выбранной программе по телефону, электронной почте и при личной встрече. Единые телефоны Консультационного центра: +7 (495) 120 24 16 и +7 (800) 500 71 29.

## 2. Фонд развития моногородов

Для реализации задачи по обеспечению развития российских моногородов в октябре 2014 года была создана некоммерческая организация «Фонд развития моногородов». Учредителем Фонда выступил Внешэкономбанк.

Основная цель ФРМ заключается в формировании условий для создания новых рабочих мест и привлечения инвестиций в моногорода с наиболее сложным социально-экономическим положением.

Подробная информация о ФРМ представлена в следующих документах:

1. Положение о содействии в подготовке и (или) участии в реализации новых инвестиционных проектов в монопрофильных муниципальных образованиях Российской Федерации (моногородах).
2. Положение о порядке софинансирования некоммерческой организацией «Фонд развития моногородов» расходов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований в целях реализации мероприятий по строительству и (или) реконструкции объектов инфраструктуры, необходимых для реализации новых инвестиционных проектов в моногородах.

Фонд занимается софинансированием расходов субъектов РФ и муниципальных образований для реализации мероприятий по строительству и реконструкции объектов инфраструктуры, необходимых для запуска новых инвестиционных проектов в моногородах.

#### **Основные направления деятельности ФРМ:**

1. Софинансирование расходов по строительству и (или) реконструкции объектов инфраструктуры, необходимых для реализации новых инвестиционных проектов:
  - Фонд — до 95 % стоимости.
  - Субъект Российской Федерации — от 5 % стоимости.
2. Содействие в подготовке новых инвестиционных проектов.
3. Участие в реализации новых инвестиционных проектов:
  - Форма: участие в уставном капитале / заём.
  - Средства Фонда: более 100 млн. руб., но не более 1 млрд. руб.
  - Годовая процентная ставка: 5 %.
  - Предельный срок: 8 лет.
4. Формирование команд, управляющих проектами развития моногородов, и организация их обучения.

#### **Функции проектного офиса:**

- методическое сопровождение заявок субъектов Российской Федерации на финансирование инвестиционных и инфраструктурных проектов;
- создание комплексных продуктов поддержки инвестиционных проектов совместно с институтами развития;
- создание реестров потенциальных инвесторов, промышленных площадок, базы типовых инвестиционных проектов;
- коммуникационная поддержка инициаторов инвестиционных проектов;
- сопровождение и мониторинг реализации инфраструктурных проектов в моногорода.

#### **Основные принципы деятельности Фонда в рамках финансирования проектов:**

1. Повышение конкурентоспособности экономики моногородов. Диверсификация экономики и стимулирование инвестиционной деятельности в моногородах.
2. Использование в работе всех форм и инструментов развития. Сотрудничество и информационный обмен с институтами развития.
3. Стремление к наиболее эффективному использованию средств Фонда. Достижение целевых показателей эффективности деятельности ФРМ.

#### **Формы финансирования новых инвестиционных проектов:**

1. Участие в уставном капитале. Покупка акций (доли в уставном капитале) существующих юридических лиц и участие в учреждении новых обществ.

Преимущества	Недостатки
<ul style="list-style-type: none"><li>• Выпуск акций не влечет за собой постоянных расходов по обслуживанию.</li><li>• Финансирование, когда доступ к заёмным источникам капитала затруднён.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Административные трудности, связанные с эмиссией акций (продажей доли).</li><li>• Потеря уровня контроля за деятельностью организации.</li></ul>

## 2. Долговое финансирование. Предоставление займов:

Преимущества	Недостатки
<ul style="list-style-type: none"><li>• Фиксированная стоимость и сроки.</li><li>• Не предполагает вмешательства в управление.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Постоянные расходы по выплатам.</li><li>• Ограничивающие условия, влияющие на хозяйственную политику предприятия (ковенанты).</li><li>• Требования к обеспечению/поручителю.</li></ul>

### Ключевые условия участия в реализации инвестиционных проектов

От 100 млн. до 1 млрд. руб. суммы бюджета проекта.	Сумма участия Фонда более 100 млн.руб. и не превышает 1 млрд. руб. от общей стоимости инвестиционного проекта.
15% собственных и (или) заемных средств.	Наличие у инвестора собственных средств в объеме не менее 15% от общей стоимости инвестиционного проекта.
До 40% суммы бюджета проекта.	Доля участия Фонда не превышает 40 % от общей стоимости инвестиционного проекта.
До 49% уставного капитала инициатора.	Доля участия Фонда в компании, реализующей инвестиционный проект, не более 49%.
До 8 лет на возврат средств Фонда.	Предельный срок инвестиционной фазы проекта не превышает 3 лет, предельный срок возврата средств Фонда не превышает 8 лет с даты подписания соглашения о совместной реализации инвестиционного проекта.

## 3. Федеральный центр проектного финансирования

Открытое акционерное общество «Федеральный центр проектного финансирования» (ФЦПФ) является дочерним обществом государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)».

Деятельность ФЦПФ направлена на подготовку проектов регионального и городского развития. Компания оказывает финансовое, консультационное и техническое содействие инициаторам при подготовке инвестиционных проектов с использованием внебюджетного финансирования. Содействие оказывается на предынвестиционных стадиях подготовки проектов развития (от концепции до коммерческого и финансового закрытия) в финансовой и нефинансовой формах.

Меры финансового содействия включают в себя различные механизмы участия ФЦПФ в финансировании подготовки проектов.

Меры нефинансового содействия подразумевают: повышение квалификации и подготовку участников рынка проектов развития; участие в образовательной деятельности; разработку предложений по совершенствованию федерального и регионального законодательства; проведение исследований.

Одним из ключевых отраслевых направлений инвестиционной деятельности ФЦПФ является комплексное развитие территорий (региональные и межрегиональные проекты), вклю-

чая строительство объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры, в т. ч. для площадок под комплексную жилищную (т. н. «доступное жилье») и промышленную («новая индустриализация») застройку, территорий особых экономических зон и их резидентов, бизнес-инкубаторов, техно- и промышленных парков.

Кроме того, ФЦПФ оказывает содействие в подготовке инвестиционных проектов резидентов промышленных парков.

Комплекс услуг и мер финансового содействия для резидентов промышленных парков предусматривает:

1. услуги инвестиционного консультирования;
2. предоставление целевых займов;
3. вклады в капитал проектных компаний, создаваемых инициаторами для подготовки проекта.

**Инвестиционное консультирование** в рамках инвестиционных проектов резидентов промышленных парков включает в себя:

1. анализ имеющейся правоустанавливающей документации по земельным участкам и объектам недвижимости, планируемым к вовлечению в проект;
2. анализ финансовой эффективности Проекта и построение финансовой модели;
3. организацию проведения маркетинговых исследований;
4. формирование бизнес-плана проекта;
5. организацию финансового закрытия, в т.ч. организацию проектного финансирования.

Услуги инвестиционного консультирования могут предоставляться на условиях коммерческого кредита и с возможным принятием части рисков по успешному завершению коммерческого и/или финансового закрытия.

Ключевые условия участия ФЦПФ в подготовке проектов в форме вклада в капитал проектной компании и предоставления целевого займа:

Срок участия в проекте	Не более 2-х лет (может быть изменен по решению Наблюдательного совета)
Объем участия в проекте	Не более 200-х млн. руб. (может быть изменен по решению Наблюдательного совета)
Механизмы обеспечения выхода ФЦПФ из проекта и возврата средств	Для вклада в капитал – заключение опционного договора с инициатором проекта, Для целевого займа – обеспечение в приемлемой для ФЦПФ форме (залог, гарантии, поручительство)

Средства ФЦПФ, направляемые в качестве вклада в капитал СПК и предоставляемые в форме займа, имеют строго целевой характер использования и могут быть направлены на:

- разработку контрактной документации;
- разработку градостроительной документации;
- разработку проектной и проектно-сметной документации;
- осуществление мероприятий по формированию земельных участков и имущественных комплексов для последующей реализации проекта;
- иные мероприятия, необходимые для завершения предпроектной стадии.

Участие ФЦПФ в инвестиционных проектах резидентов промышленного парка может осуществляться с использованием любой из мер финансового содействия (вклад в капитал, целевой займ). Вместе с тем, опыт ФЦПФ показывает эффективность использования комплексного подхода к подготовке проектов, который включает в себя заключение смешанного договора,



предусматривающего несколько этапов взаимодействия:

№ этапа	Наименование этапа	Результат этапа
I	Проведение маркетинговых исследований	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Подтверждение рынков сбыта продукции</li> <li>• Определение потенциальных потребителей продукции</li> </ul>
II	Разработка финансовой модели и бизнес-плана проекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Финансовая модель проекта</li> <li>• Бизнес-план проекта</li> </ul>
III	Предоставление целевого займа на разработку проектной и рабочей документации	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Проектная и рабочая документация по проекту</li> <li>• Разрешение на строительство объектов в рамках проекта (очереди проекта)</li> </ul>
IV	Коммерческое и финансовое закрытие проекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Список потенциальных инвесторов (Longlist, shortlist)</li> <li>• Индикативные условия финансирования проекта со стороны потенциальных инвесторов и финансирующих организаций</li> <li>• Сопровождение переговорного процесса и процедуры подписания соглашения с equity – партнером</li> <li>• Пакет документов по проекту для банка</li> <li>• Финансовое закрытие проекта (подписание документов по привлечению средств для финансирования инвестиционной стадии проекта)</li> <li>• Подготовка документов для привлечения средств государственной поддержки (если применимо).</li> </ul>

Смешанный договор предусматривает поэтапную подготовку проекта, при которой начало последующего этапа осуществляется после получения положительных результатов на предыдущем этапе:

- Этап II «Разработка финансовой модели и бизнес-плана проекта» начинается только после подтверждения потенциальных объемов спроса на продукцию и определения потенциальных потребителей;
- Этап III «Предоставление целевого займа на разработку проектной и рабочей документации» осуществляется только после подтверждения инвестиционной привлекательности проекта по результатам Этапа II;
- Этап IV «Коммерческое и финансовое закрытие» начинается после уточнения финансовой модели и бизнес-плана по результатам подготовки сметных расчетов в рамках Этапа III. Окончание Этапа IV возможно только после получения разрешения на строительство по результатам разработки проектной и рабочей документации (Этап III).

## 4. МСП Банк

МСП Банк — один из ключевых элементов развития малого и среднего предпринимательства в стране. Банк является проводником государственных ресурсов для МСП на территории всей страны, в том числе и в регионах со сложной социально-экономической обстановкой и в моногородах.

Деятельность Банка направлена на поддержку приоритетных точек роста сегмента МСП и оказывает ощутимое мультипликативное влияние на весь бизнес-сектор в России, а также содействует развитию новых рынков финансирования МСП.

Миссия Банка — развитие малого и среднего предпринимательства в России посред-

Таблица 4. Краткая информация о продуктах МСП Банка

Продукт	Цель	Мак сумма Субъекту МСП	Срок	Ставка	Обеспечение
МСП — Приоритет	Финансирование Субъектов МСП, относящихся к целевым приоритетным сегментам: резиденты индустриальных (техно) парков, исполнители заказов для крупных предприятий, экспортеры, на широкий перечень целей	до 150 млн. руб.*	от 1 до 5 лет	Ставка МСП: + 5% (MAX — 15,5%)	Залог прав (требований) по кредитам субъектов МСП, предоставленных за счет средств МСП Банка Соглашение об условиях уступки прав по кредитам ****
МСП — Инвестиции (с опцией рефинансирования)	Осуществление долгосрочной кредитной поддержки Субъектов МСП, реализующих инвестиционные проекты, в целях обеспечения притока инвестиций в основной капитал Субъектов МСП	до 150 млн. руб.*, ***	От 3 до 7 лет	Ставка МСП: + 5% (MAX — 15,25%)	Залог прав (требований) по кредитам субъектов МСП, предоставленным за счет средств МСП Банка Соглашение об условиях уступки прав по кредитам ****
	Рефинансирование – замещение фондирования, сформированного из иных (кроме средств АО «МСП Банк») источников, которое Банк-партнер ранее направил на финансирование инвестиционных проектов Субъектов МСП	до 150 млн. руб.*, ***	не менее 3,5 лет**	Ставка МСП: + 5% (MAX — 15,25%)	Залог прав (требований) к Субъектам МСП, кредиты которых рефинансированы за счет средств АО «МСП Банк» Соглашение об условиях уступки прав по кредитам ****
<p>* Максимальная сумма, предоставляемая Субъекту МСП в рамках одного договора, при этом максимальная сумма всех кредитов (по различным кредитным продуктам), предоставленных Субъекту МСП за счет средств АО «МСП Банк» не может превышать 150 млн. руб.</p> <p>** Срок кредита от 3 лет, при этом срок действия договора между Субъектом МСП и Банком-партнером до даты рефинансирования должен быть не менее 6 месяцев.</p> <p>*** Кредитный договор заключается под каждый проект Субъекта МСП в случае одновременного использования инструмента гарантии поддержки, реализуемого АО «МСП Банк»</p> <p>**** Заключается в зависимости от внутреннего рейтинга банка-партнера</p>					
МСП — Регион	Осуществление адресной кредитной поддержки Субъектов МСП в регионах с приоритетом государственного развития, а также зарегистрированных в моногородах категории 1 и 2 согласно Распоряжения Правительства РФ №668-р на широкий перечень целей	до 60 млн. руб.*	от 1 до 7 лет (для партнеров — от 2 до 7 лет)	Ставка МСП: + 5% (MAX — 13,5%)	Залог прав (требований) по кредитам, выданным Субъектам МСП за счет средств АО «МСП Банк» Соглашение об условиях уступки прав по кредитам **



Продукт	Цель	Максимальная сумма Субъекту МСП	Срок	Ставка	Обеспечение
Лизинг — Старт МСП	Имущественная поддержка начинающим предпринимателям в целях реализации их бизнес-процессов в приоритетных отраслях экономики с использованием целевых субсидий, предоставленных за счет бюджетных средств субъектов РФ	от 150 тыс. руб. до 60 млн. руб. *	до 5 лет	Ставка МСП < 16%	Залог приобретаемых предметов лизинга (с обязательным страхованием) Залог прав требования по договору лизинга Дополнительное обеспечение (по решению УОБ МСП Банка). Участие в приобретении предмета лизинга — не менее 30% от стоимости

\* Максимальная сумма, предоставляемая субъекту мсп в рамках одного или нескольких договоров, при этом Максимальный Размер кредита, предоставляемого лизинговой компании зависит от оценочного лимита, рассчитанного АО «МСП Банк».

Инвестиционный заем МСП (с лимитом выдачи)	Предоставление займов на инвестиционные цели субъектам МСП	от 1 млн. руб до 15 млн. руб.	от 3 до 5 лет	Не выше процентной ставки, увеличенной на 11,5%	Государственная гарантия субъекта РФ Государственная гарантия субъекта РФ Поручительство регионального фонда Гарантия банка Поручительство юр. и/или физ. лиц (акционеров, участников); Залог ценных бумаг, недвижимого имущества Залог прав (требований) по займам
--	--	-------------------------------	---------------	---	---

ством финансирования субъектов МСП в соответствии с государственными приоритетами и целевыми установками Внешэкономбанка.

**Кредитные продукты:**

- МСП- Приоритет;
- МСП – Инвестиции (с опцией рефинансирование);
- МСП – Регион;
- МСП – Дуэт;
- Лизинг – Целевой;
- Лизинг - Региональный потенциал МСП;
- Лизинг – Старт МСП;
- Инвестиционный заем МСП (с лимитом выдачи).

Резиденты индустриальных парков имеют возможность получать поддержку в рамках Программы финансовой поддержки МСП, реализуемой МСП Банком, в рамках всей продуктовой линейки согласно своим целям. При этом в рамках некоторых продуктов есть акцент на резидентов индустриальных парков. парков:

- кредитный продукт МСП Дуэт (реализуется через банки) предполагает пониженную ставку рефинансирования инвесткредитов резидентов инд. Парков;
- в рамках кредитных продуктов Приоритет (реализуются через банки, лизинговые компании) резиденты инд. Парков выделены в приоритетный сегмент для поддержки и могут финансироваться на широкий спектр целей.

## 5. Сбербанк России

ПАО «Сбербанк России» предоставляет целый спектр кредитных продуктов для инвестиционных компаний. Ниже представлена информация по двум направлениям кредитования — «инвестиционное кредитование и проектное финансирование» и «проектное финансирование в агропромышленном комплексе».

### 1. Инвестиционное кредитование и проектное финансирование

**Описание продукта:**

Цель кредитования — осуществление расходов инвестиционного характера:

- выполнение строительно-монтажных работ;
- приобретение оборудования и техники;
- финансирование расходов на приобретение объектов недвижимости;
- финансирование сделок по купле-продаже предприятий (в т.ч. посредством выкупа акций/долей);
- финансирование разработки месторождений полезных ископаемых;
- возмещение ранее понесенных инвестиционных затрат.

**Портрет целевого клиента:**

Юридическое лицо, осуществляющее инвестиционную деятельность — резидент РФ.

**Краткая структура сделки:**

Доля собственных средств заемщика в структуре финансирования проекта:

- Не менее 30% от общей стоимости проекта — при проектном финансировании;
- Не менее 20% от общей стоимости проекта — при инвестиционном кредитовании;

- Не менее 10% от общей стоимости проекта — при инвестиционном кредитовании, если заемщик соответствует определенным критериям.

Сроки кредитования:

- До 10 лет;
- До 15 лет — при соответствии заемщика определенным критериям.

**Обеспечение:**

- Для заемщиков, отвечающих определенным требованиям, возможно предоставление частично обеспеченных кредитов.

**Преимущества:**

- Длительные сроки кредитования;
- Возможность оформления в залог приобретаемого имущества;
- Возможность предоставления частично обеспеченных кредитов.

## 2. Проектное финансирование в агропромышленном комплексе

**Описание продукта**

Цель кредитования — финансирование затрат по инвестиционному проекту:

- Приобретение движимого и недвижимого имущества, включая сельхозтехнику, оборудование, сельхозживотных;
- Финансирование строительно-монтажных работ, расходов на формирование оборотного капитала по проекту;
- Приобретение прав аренды земельных участков и прав использования земель.

**Портрет целевого клиента**

- Юридическое лицо из числа предприятий АПК, применяющих стандартную (не упрощенную) систему бухгалтерского учета и отчетности;
- Осуществляет инвестиционную деятельность;
- Пользуется государственной поддержкой.

**Краткая структура сделки**

Срок кредитования:

- до 10 лет с возможностью пролонгации на срок, позволяющий сохранить господдержку;
- до 15 лет в случае наличия господдержки по таким кредитам.

Льготный период по уплате основного долга:

- до 3-х лет.

График погашения кредита:

- Ежеквартально, для проектов по растениеводству – раз в полугодие.

Структура финансирования:

- Собственные средства заемщика — 20% от инвестиционного бюджета проекта, в т.ч. до выдачи кредита — не менее 5%;
- Кредит — 80% от инвестиционного бюджета проекта;

Обеспечение:

- Кредит должен быть полностью обеспечен.

Особенности сделки:

- Коэффициент покрытия долга — 1,2;
- В составе собственных средств могут быть учтены субординированные заимствования;
- Поручительство конечных бенефициаров.

### **Преимущества для клиента:**

- Возможность получить кредит в объеме до 80% от инвестиционного бюджета проекта;
- Возможность завершить инвестфазу проекта до начала погашения основного долга;
- Возможность включить в состав инвестбюджета проекта первоначальный оборотный капитал.

## **6. Фонд «Модернизация Инновации Развитие»**

Открытое акционерное общество «Модернизация Инновации Развитие» (далее УК «МИР», или Управляющая компания) создано для финансирования компаний малого и среднего предпринимательства — российских инновационных и наукоемких предприятий реального сектора, работающих в сферах машиностроения (приборостроения), экологии, биотехнологий, производства композитных материалов и повышения энергоэффективности.

Цель Фонда «МИР» заключается в поддержке отечественных инновационных (модернизационных) предприятий (субъектов МСП) путем прямых инвестиций в их уставные капиталы, дальнейшая капитализация проектов, запуск производств.

Фонд «МИР» в приоритетном порядке рассматривает проекты, получившие поддержку АСИ, институтов развития и региональных властей.

Фонд «МИР» предлагает многоканальное финансирование:

- долевое — через покупку долей (акций) субъектов МСП;
- долговое — посредством кредитования (выдачи инвестиционных займов) субъектам МСП.

При финансировании проектов Фонд «МИР» привлекает партнеров: региональную инфраструктуру поддержки МСП, банки-партнеры, фонды и др.

Планируемый срок инвестиций Фонда «МИР» в проект составляет 3-5 лет.

Инвестиции Фонда «МИР» идут на увеличение уставного капитала (УК) проектной компании (формируется УК рыночной стоимости в размере доли участия в проекте согласно требованиям РСБУ).

Основным сценарием выхода Фонда из проектной компании является выкуп доли Фонда менеджментом / участниками проектной компании (с участниками подписываются опционные соглашения).

### **Требования к проектам**

Управляющая компания производит отбор инновационных проектов и проектов по модернизации производства субъектов малого и среднего бизнеса, осуществляющих свою деятельность на территории Российской Федерации.

### **Средний бюджет проекта**

- Долевое участие Фонда «МИР» — до 150 млн руб. на срок 3–5 лет;
- Долговое финансирование через банк-партнер — до 150 млн руб. на срок 3-5 лет.

При рассмотрении заявок от компаний (проектантов) УК «МИР» (Фонд «МИР») руководствуется следующими первичными критериями отбора:

- Фонд финансирует российские компании, являющиеся субъектами МСП согласно Федеральному закону от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ»;
- Инновационность проекта подтверждается патентом на изобретение (полезную модель) и/или заключением отраслевого института;
- Проектная компания должна существовать и иметь историю работы по проекту (ненулевые доходы от текущей деятельности, связанной с реализацией проекта);

- Проект должен находиться на стадии роста или расширения бизнеса (должны быть завершены этапы создания опытного образца изделия и рабочей документации по нему; проведены испытания, осуществлен запуск мелкосерийного производства);
- Проектная компания должна сформировать на балансе «реальный» (рыночный) капитал. Активы проектной компании образуются путем взноса в уставный капитал (с его увеличением) имущественных либо денежных вкладов участников проектной компании и денежного вклада Фонда. Под имущественным вкладом понимаются основные средства, недвижимое имущество, интеллектуальная собственность и др. в соответствии с ГК РФ. Размер имущественного вклада подтверждается заключением о рыночной стоимости (заключение готовит независимый оценщик);
- Доля, приобретаемая Фондом в Проектной компании, должна составлять более 25% и менее 50%, при этом инвестирование средств Фонда в проект осуществляется по системе cash in, то есть все вложенные Фондом средства должны пойти на реализацию проекта (в капитал проектной компании);
- Фонд финансирует проекты, которые получили поддержку АСИ (проекты были одобрены Экспертным советом АСИ), получили региональную поддержку и привлекают заемное финансирование в банках-партнерах ОАО «МСП Банк»;
- Ключевыми документами по проекту являются:
  - инвестиционная заявка;
  - бизнес-план проекта;
  - финансовая модель проекта;
  - маркетинговое исследование;
  - финансовая отчетность;
- Фонд в приоритетном порядке рассматривает (финансирует) наукоемкие проекты в следующих производственных секторах экономики:
  - химические материалы (композитные материалы, красители, удобрения и др.);
  - промышленное оборудование (машиностроение, приборостроение);
  - биотехнологии и медицина (медицинское оборудование и технологии);
  - экология и энергоэффективность (переработка отходов, эффективное использование ресурсов, энергоэффективные технологии).



## **Глава 4. Формы локализации производства**

# 1. Индустриальные парки

Индустриальный (промышленный) парк — управляемый специализированной управляющей компанией комплекс объектов недвижимого имущества, состоящий из земельного участка (участков) с производственными, административными, складскими и иными зданиями, строениями и сооружениями, обеспеченный инженерной и транспортной инфраструктурой, необходимой для создания нового промышленного производства, а также обладающий необходимым правовым режимом для осуществления производственной деятельности. На территории России всего около 146 индустриальных парков. Среди них 92 действующих индустриальных парка, полностью подготовленных к размещению резидентов, и 54 — на стадии проектирования и строительства. Информация о всех индустриальных парках, их статусе и основных характеристиках ежегодно публикуется в отраслевом Обзоре «Индустриальные парки России» на сайте [www.indparks.ru](http://www.indparks.ru), а также доступна в он-лайн версии геоинформационной системы «Индустриальные парки России».

## **Основные требования к индустриальным паркам:**

- земля и здания индустриального парка пригодны для размещения промышленного производства;
- управляющая компания правоспособна предоставлять объекты инфраструктуры в собственность или аренду резидентов, и не менее 80% ее выручки формируется от управления индустриальным парком и предоставления услуг резидентам;
- территория парка составляет более 8 га, не менее 50% из которых предназначено для размещения промышленного производства;
- инженерная инфраструктура включает от 0,15 МВт на 1 га, но не менее 2 МВт.

## **Услуги действующего индустриального парка для инвесторов:**

- предоставление производственных площадей (земельный участок или готовое помещение) в аренду и/или собственность;
- подключение к инженерным сетям, в том числе к источникам электроснабжения, газо- или теплоснабжения, водообеспечения и водоотведения, очистным сооружениям;
- проектирование и строительство производственных объектов в соответствии с требованиями инвестора;
- эксплуатация и обслуживание инженерных сетей, коммунальной и производственной инфраструктуры;
- дополнительные сервисы, которые могут включать в себя охрану и уборку территории, административные, транспортные, юридические, консалтинговые, кадровые и другие услуги.

## **Преимущества для инвесторов:**

- готовая инженерная инфраструктура и наличие точек присоединения;
- административная поддержка со стороны управляющей компании и региональных властей;
- налоговые льготы (если предусмотрено законодательством субъекта РФ);
- возможная синергия со смежными предприятиями (производственные цепочки).

## **Нормативные правовые акты:**

- Федеральный закон от 31.12.2014 № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации»;
- «ГОСТ Р 56301-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Индустриальные парки. Требования» (утвержден и введен в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 № 1982-ст).

## 2. Особые экономические зоны

Особые экономические зоны (ОЭЗ) — это территории, которые государство наделяет особым юридическим статусом и экономическими льготами для привлечения российских и зарубежных инвесторов в приоритетные для России отрасли.

Цель создания особых экономических зон заключается в развитии высокотехнологичных отраслей экономики, импортозамещающих производств, туризма и санаторнокурортной сферы, разработка и производство новых видов продукции, расширение транспортно-логистической системы.

Для создания ОЭЗ высший исполнительный орган государственной власти субъекта Федерации подает в уполномоченный Правительством РФ орган исполнительной власти заявку на создание ОЭЗ с обоснованием целесообразности и эффективности ее создания для решения задач федерального, регионального, местного значения (п. 2 ст. 6 Закона об ОЭЗ).

### Условия создания ОЭЗ

Согласно части 3 статьи 4 Закона ОЭЗ может располагаться на территории одного муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований в пределах территории одного субъекта Российской Федерации или территорий нескольких субъектов Российской Федерации. Кроме того, не допускается создание ОЭЗ на территории муниципального образования, на которой создана зона территориального развития.

ОЭЗ могут создаваться на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе предоставленных во владение и (или) в пользование гражданам или юридическим лицам, а также на земельных участках, находящихся в собственности граждан или юридических лиц. Кроме того, допускается включать в границы ОЭЗ земельные участки, на которых расположены здания, сооружения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в том числе предоставленные во владение и (или) в пользование гражданам или юридическим лицам, а также земельные участки, на которых расположены здания, сооружения, находящиеся в собственности граждан или юридических лиц.

Согласно ст. 4 Закона об ОЭЗ на территории Российской Федерации могут создаваться особые экономические зоны для размещения промышленных производств следующих типов:

1. Промышленно-производственные особые экономические зоны;
2. Техничко-внедренческие особые экономические зоны;
3. Портовые особые экономические зоны.

На сегодняшний день особые экономические зоны активно развиваются на территории РФ и насчитывают более десяти действующих ОЭЗ промышленно-производственного, технико-внедренческого и портового типа.

### Льготы, преференции и услуги

Существуют общие для всех типов особых экономических зон налоговые льготы:

- Пониженная ставка налога на добавленную стоимость;
- Пониженная ставка налога на прибыль;
- Пониженная ставка налога на имущество;
- Пониженная ставка на земельный налог;
- Пониженная ставка на транспортный налог.

Ввозимые на территорию особых экономических зон иностранные товары размещаются и используются без уплаты ввозных таможенных пошлин, НДС, а также без применения мер нетарифного регулирования.

Машины, комплектующие и оборудование, необходимое для производства, не облагаются таможенными пошлинами, что дает положительный эффект на финансовые показатели резидентов ОЭЗ.

**Таблица 5. Действующие и создаваемые ОЭЗ, в которых возможно размещение промышленных предприятий**

Действующие промышленно-производственные ОЭЗ	«Алабуга», «Липецк», «Тольятти», «Титановая долина», «Моглино», «Калуга»
Создаваемые промышленно-производственные ОЭЗ	«Лотос», «Владивосток», «Ступино»
Действующие технико-внедренческие ОЭЗ	«Томск», «Зеленоград», «Дубна», «Санкт-Петербург»
Создаваемые технико-внедренческие ОЭЗ	«Иннополис»
Действующие портово-логистические ОЭЗ	«Ульяновск», «Советская Гавань», «Мурманск»

При вывозе товаров/готовой продукции организации из свободной таможенной зоны на территорию РФ таможенные органы взимают таможенные пошлины, НДС. Пошлина взимается либо с комплектующих, из которых была произведена готовая продукция, либо с готовой продукции.

При вывозе товаров/готовой продукции организации из свободной таможенной зоны за пределы РФ вывозные таможенные пошлины подлежат уплате в соответствии с таможенным режимом экспорта, за исключением иностранных товаров, ввезенных на территорию ОЭЗ с территории иностранного государства.

В зависимости от типа зон инвесторам предоставляются дополнительные льготы:

- Инвесторы промышленно-производственных зон вправе применять ускоренную амортизацию, устанавливая повышающий коэффициент, не выше 2, к основным средствам;
- Для организаций, имеющих статус резидента технико-внедренческой ОЭЗ, предусматривается установление пониженных тарифов страховых взносов (ПФР, ФСС, ФОМС) на переходный период 2011-2019 гг.

Резидентам ОЭЗ предоставляется право выкупа земельного участка, а так же устанавливаются льготные тарифы на продажу недвижимости.

Размер арендной платы за земельный участок рассчитывается на основании приказа Министерства экономического развития, инвестиций и торговли РФ №190 от 14 июля 2006 г. «Об утверждении методики расчета арендной платы по договорам аренды государственного и (или) муниципального недвижимого имущества (зданий (их частей), сооружений), находящегося на земельных участках в пределах территории особых экономических зон технико-внедренческого, портового и туристско-рекреационного типов, и методика расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных в пределах территорий особых экономических зон».

На территории ОЭЗ действует система «одного окна». Основными целями реализации принципа «одного окна» являются:

- упрощение процедур получения услуг и сокращение сроков их предоставления;
- повышение комфортности получения различных услуг;
- сокращение количества документов, предоставляемых заявителями;
- исключение личных контактов заявителей с должностными лицами, принимающими решение о предоставлении (отказе в предоставлении) услуг;
- унификация и автоматизация административных процедур предоставления услуг на территории ОЭЗ;
- повышение удовлетворенности получателей услуг качеством их предоставления.



## Тебодин в России

Тебодин, часть Bilfinger SE, - многопрофильная консалтинговая и инжиниринговая компания, со штатом около 4 200 сотрудников по всему миру с опытом работы на таких рынках, как промышленность, здоровье и продукты питания, фарма, химическая промышленность, нефть и газ, коммерческая недвижимость, логистика и инфраструктура, энергетика и окружающая среда.

Более 45 офисов в 22 странах обеспечивают позицию Тебодин на мировом рынке. Широкая сеть офисов позволяет нам всегда быть рядом с нашими клиентами и обеспечивать им высокое качество услуг по всему миру. Мы предлагаем нашим клиентам выигрышное сочетание комплексного инжиниринга, консультационных услуг и знания местных особенностей.

С 1994 года компания Тебодин ведет успешную деятельность в России. Наша сеть офисов в России – в Москве, Ростове-на-Дону, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге – насчитывает около 150 инженеров и консультантов, среди которых высококвалифицированные руководители проектов, руководители строительных работ, специалисты по техническому надзору, главные инженеры проектов и инженеры различной специализации: архитекторы, конструкторы, инженеры-строители, инженеры ВК, инженеры систем отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, инженеры-технологи, инженеры-механики, инженеры-электрики, инженеры по автоматизации.

Система качества охватывает все процедуры и системы, чтобы отвечать самым высоким требованиям. Система качества компании сертифицирована Lloyds, а текущий сертификат интегрированной системы менеджмента охватывает ISO 9001, ISO 14001 и OHSAS 18001.

В число наших Заказчиков входят крупнейшие международные компании, международные финансовые учреждения и государственные органы.

### Наши услуги

#### Управление проектами

- Общее управление и координация
- Управление объемом работ и сроками
- Управление бюджетом проекта
- Управление кадрами
- Управление качеством
- Управление рисками
- Управление подрядчиками по проекту

#### Управление строительством

- Управление и надзор за работами на строительной площадке
- Мониторинг планирования, контроля затрат и выполнения
- Контроль техники безопасности
- Подготовка к сдаче в эксплуатацию
- Контроль качества и технический надзор

#### Консалтинг

- Исследование и анализ рынка
- Поиск и оценка участков
- Технический аудит
- Разработка сметы
- Бизнес-планирование
- Консультирование по вопросам охраны окружающей среды и безопасности
- Консультирование по вопросам соответствия стандартам LEED/BREEAM
- Консультирование по вопросам исходно-разрешительной документации и процедуре тендера
- Проведение тендеров
- Анализ договоров на строительство
- Оценка соответствия международным стандартам
- Мониторинг хода проекта
- Оценка рисков

#### Проектирование

- Генеральный проектировщик (Главный инженер)
- Эскизный проект
- Технично-экономическое обоснование
- Инженерные изыскания
- Проектирование с учетом стандартов LEED/BREEAM
- 3D проектирование
- Адаптация проекта
- Разработка стадии «Проектная документация»
- Разработка рабочей документации
- Разработка спецификаций и ведомости объемов работ
- Оценка воздействия на окружающую среду
- Поддержка во время стадии сбора ИРД
- Подготовка тендерных пакетов
- Авторский надзор

[www.tebodin.bilfinger.com](http://www.tebodin.bilfinger.com)

Для просмотра контактной информации нашей сети нажмите сюда  
[www.tebodin.bilfinger.com/eastern-europe/company/our-network/russia/](http://www.tebodin.bilfinger.com/eastern-europe/company/our-network/russia/)

Электронная почта: [info.tebodin.ru@tebodin.ru](mailto:info.tebodin.ru@tebodin.ru)



Справочник инвестора по размещению производства в России  
2016

Тираж 500 экз. Отправлено в печать 11.03.2016

Ассоциация индустриальных парков

115093, г. Москва, ул. Щипок, д. 2, офис 6-2

тел.: +7 (495) 517 45 68

[invest@indparks.ru](mailto:invest@indparks.ru)

[www.indparks.ru](http://www.indparks.ru)

Материалы о продуктах и услугах предоставлены организациями-партнерами. За полноту и достоверность информации Ассоциация ответственности не несет. Публикация любых фрагментов книги возможна только с разрешения Ассоциации индустриальных парков.

© Ассоциация индустриальных парков, 2016



[WWW.INDPARKS.RU](http://WWW.INDPARKS.RU)