



Ключевые этапы создания и функционирования индустриального парка.

Комплексная оценка инвестиционных площадок муниципального образования Региона с точки зрения потенциала и возможностей привлечения внешних инвестиций позволяет выбрать территорию со специфическим набором потенциальных направлений специализации и направить объективно ограниченные финансовые и материальные ресурсы областного и местного бюджетов совместно с заинтересованным частным капиталом на создание индустриального парка.

Ключевыми стейкхолдерами, непосредственно заинтересованными организациями в формировании индустриального парка, могут выступать якорные инвесторы, институты развития, профессиональные консалтинговые компании, выступающие в роли управляющих компаний, местные органы власти и организации - проектостроители - потенциальные резиденты. Создание конкретного индустриального парка непосредственно связано с учетом интересов, прежде всего, названных групп организаций.

Процесс создания индустриального парка в муниципальном образовании инициируется местным органом власти путем подбора и предложения инвестиционной площадки, отвечающей базовым условиям для формирования парковой структуры.

Для успешной реализации проекта создания индустриального парка должна быть сформирована команда разработчиков проекта – ядро будущего управляющего органа. Разработка бизнес-плана создания индустриального парка включает в себя обязательные этапы и разделы инвестиционного проекта: от привлечения ресурсов на проектную проработку создания парка до поиска инвесторов, резидентов и инфраструктурного обустройства инвестиционной площадки.

Источником средств для разработки проектной документации индустриального парка могут выступать средства регионального бюджета и бюджета муниципальных образований при условии муниципальной или государственной собственности на рассматриваемый для нужд индустриального парка земельный участок. При долгосрочной аренде земельного участка под индустриальный парк частным капиталом, проектная документация может быть выполнена за счет средств инвестора.

Ключевым моментом в создании индустриального парка являются обоснование и выбор бизнес-модели его функционирования. В арсенале практических инструментов представлены три базовые модели создания и функционирования парковых структур (индустриальных, промышленных, технологических парков).

Первая модель предполагает оформление (перевод, выкуп муниципальным образованием) земельного участка под будущим индустриальным парком. Последующие договоры долгосрочной аренды земельных участков под конкретные инвестиционные проекты заключаются



между инвесторами (компаниями-резидентами) и муниципальным образованием. При этом роль управляющей компании сводится к профессиональному консалтинговому сопровождению инвестиционных проектов и содействию обособленному функционированию каждого из резидентов парка.

Вторая модель предусматривает передачу в управление управляющей компании земельного участка под индустриальный парк. Управляющая компания аккумулирует ресурсы из различных источников (бюджетные субсидии, субвенции, долгосрочные кредитные ресурсы, федеральные гранты, частные инвестиции) для реализации единого проекта. В этом случае управляющая компания выступает стороной, полномочной в соглашениях государственно-частного партнерства с органами власти по инфраструктурному обустройству индустриального парка, а также стороной при заключении инвестиционных соглашений с компаниями-резидентами на продажу обустроенных земельных участков, инженерное подключение и последующее сервисное обслуживание.

Третья модель представляет собой в чистом виде частный индустриальный парк: на собственной земле ключевой инвестор обеспечивает создание и развитие инвестиционной инфраструктуры под управлением частной профессиональной компании.

С учетом вышеизложенного основными этапами по созданию и обустройству территории индустриального парка являются:

1. Предварительный отбор земельных участков, перспективных с точки зрения создания индустриального парка на территории муниципального образования.

2. Приобретение и оформление права на земельный участок:

- постановка на кадастровый учёт и регистрация в ЕГРП;
- перевод земельного участка из одной категории в другую и изменение разрешённого использования (если необходимо).

3. Организационное планирование:

- определение отраслевой специфики индустриального парка;
- определение целевой группы инвесторов;
- описание функций, состава и объёма возможных услуг управляющей компании.

4. Разработка генерального плана индустриального парка.

5. Инженерное обустройство индустриального парка и обеспечение:

- электроснабжения;
- водоснабжения;
- водоотведения;
- теплоснабжения;
- газоснабжения;
- телефонной и радиосвязи и пр.



6. Межевание земельного участка и передача прав на него инвесторам на основании: договоров купли-продажи, аренды/уступки прав/субаренды.

7. Подведение инженерной и транспортной инфраструктур до границ земельного участка, предоставляемого инвестору на основании договоров о присоединении к коммуникациям.

В составе источников финансирования проекта развития инфраструктуры индустриального парка предусматривается:

- выручка от реализации прав на земельный участок инвесторам на территории индустриального парка. В общем случае цены на земельные участки должны покрывать затраты управляющей компании на развитие инфраструктуры индустриального парка;

- субсидии, предусматриваемые в областном бюджете в порядке, определяемом Правительством Региона;

- заемные средства (включая кредиты банков);

- средства частных инвесторов за счет долевого участия в проекте развития индустриального парка. Для целей привлечения частных инвесторов в проекте развития инфраструктуры индустриального парка управляющая компания может учреждать совместные дочерние общества, продавать доли участия в существующих дочерних обществах;

- средства федеральных институтов развития, например, Инвестиционного фонда РФ и ГК «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)».

Организационно-экономическая модель создания индустриального парка

Определяющими элементами организационной структуры создания индустриальных парков в муниципальных образованиях Региона являются: Уполномоченный орган Региона по созданию индустриальных парков, муниципальные органы власти, и резиденты индустриальных парков. В состав организационной структуры может быть включена управляющая компания индустриального парка.

При организации управления через управляющую компанию индустриального парка ею осуществляются следующие основные функции:

- непосредственное управление созданием и обеспечение функционирования индустриального парка;

- осуществление прав и обязанностей заказчика и инвестора по созданию объектов инфраструктуры индустриального парка;

- привлечение инвестиций в развитие индустриальных парков;

- привлечение финансирования для выполнения работ, связанных с созданием и функционированием индустриального парка;

- разработка и осуществление мероприятий по привлечению на территорию индустриального парка резидентов и заинтересованных хозяйствующих субъектов;



- заключение с резидентами индустриального парка соглашений о ведении промышленно-производственной и (или) технико-внедренческой деятельности;
- организация контроля за исполнением резидентами индустриальных парков Региона соглашений о ведении промышленно-производственной деятельности;
- выполнение обязанностей по эксплуатации и содержанию инфраструктурных объектов, расположенных на территории индустриального парка;
- представление интересов инвесторов (резидентов) индустриальных парков при взаимодействии с федеральными и региональными органами исполнительной власти и институтами развития;
- оказание резидентам комплексных сервисных услуги по коммунальному обеспечению, доступу к объектам социальной инфраструктуры и др.

Резидентом индустриального парка признается хозяйствующий субъект (частной, государственной или смешанной форм собственности), осуществляющий промышленно-производственную деятельность на территории индустриального парка, в том числе на основании соглашения о ведении промышленно-производственной деятельности с управляющей компанией парка с момента внесения записи о нем в реестр индустриального парка соответствующим уполномоченным органом.

По соглашению о ведении промышленно - производственной деятельности резидент индустриального парка обязуется в течение срока его действия вести на территории парка промышленно-производственную деятельность, предусмотренную соглашением, и осуществить инвестиции в объеме и в сроки, указанные в соглашении, а управляющая компания обязуется в срок, указанный в соглашении, обеспечить заключение с резидентом индустриального парка договора субаренды земельного участка, расположенного в пределах территории парка, для ведения промышленно-производственной деятельности.

Резидент индустриального парка не вправе передавать свои права и обязанности по соглашению о ведении промышленно-производственной деятельности другому лицу.

Признаками индустриального парка являются:

- наличие единого комплекса объектов недвижимости, в котором размещаются производства субъектов предпринимательства;
- наличие общей концепции создания, управления и развития индустриального парка, включающей мероприятия по размещению производств субъектами предпринимательства и созданию новых рабочих мест;
- наличие инженерной инфраструктуры, необходимой для организации производственного процесса.



Создание индустриального парка может осуществляться по инициативе:

- органов государственной и муниципальной власти - правообладателей земельных участков, на которых возможно размещение индустриального парка;
- потенциальных управляющих компаний индустриальных парков и/или группы лиц, претендующих на роль резидентов индустриального парка;
- частных собственников земельных участков, на которых уже созданы или планируются объекты промышленного производства.



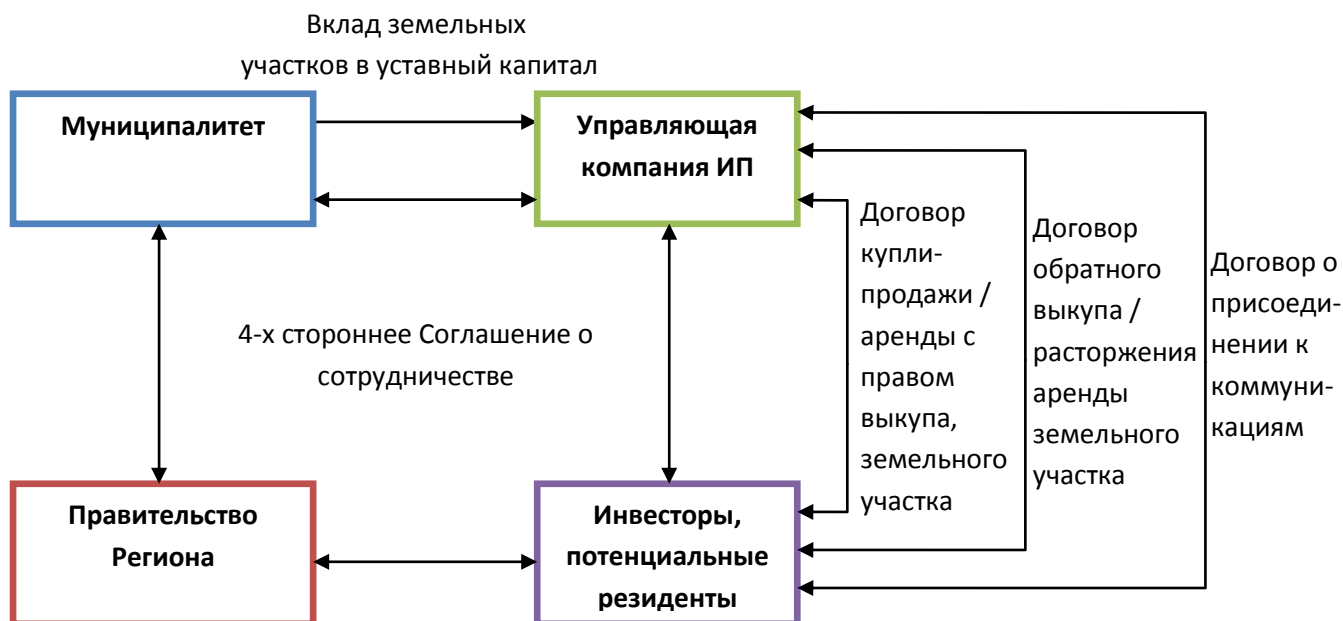
Организационно-экономическая модель создания индустриального парка





Юридические схемы создания индустриального парка

Схема создания публичного индустриального парка (с участием управляющей компании)



Шаг 1. Внесение Муниципалитетом вклада в уставный капитал Управляющей компании в виде земельных участков, необходимых для развития территории индустриального парка.

Шаг 2. Заключение 4-х стороннего соглашения о сотрудничестве.

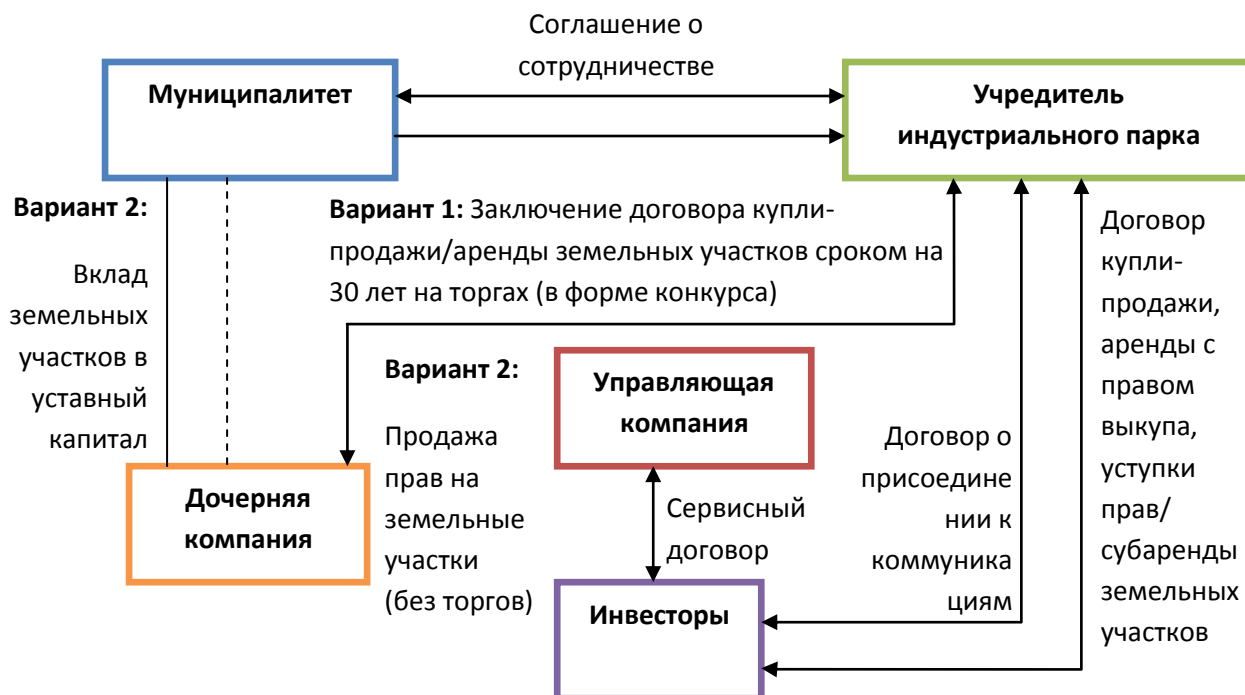
Шаг 3. Заключение управляющей компанией с инвесторами договоров купли продажи/аренды земельных участков с правом выкупа.

Шаг 4. Заключение управляющей компанией с инвесторами договоров обратного выкупа / расторжения аренды земельного участка.

Шаг 5. Заключение управляющей компанией с инвесторами договоров о присоединении к коммуникациям.



Схема создания частного индустриального парка



Шаг 1. Заключение Соглашения о сотрудничестве между муниципалитетом и учредителем индустриального парка.

Шаг 2. Заключение договора купли-продажи/аренды земельных участков (на торгах - конкурс) (**Вариант 1**) или через дочернюю компанию (без торгов) (**Вариант 2**).

Шаг 3. Создание учредителем индустриального парка управляющей компании, необходимой для оказания услуг инвесторам.

Шаг 4. Заключение учредителем индустриального парка договоров купли-продажи, аренды с правом выкупа, уступки прав/субаренды земельных участков с инвесторами.

Шаг 5. Заключение учредителем индустриального парка с инвесторами договоров о присоединении к коммуникациям.

Шаг 6. Заключение управляющей компанией сервисных договоров с инвесторами, в рамках которого управляющая компания оказывает услуги по управлению индустриальным парком.

Организационно-правовые формы индустриального парка в муниципальном образовании

Управление индустриальными парками может осуществляться в следующих формах:



1) если земельный участок, предназначенный для создания индустриального парка, находится в государственной, муниципальной собственности, управление парком осуществляется управляющей компанией, а в ее отсутствие обеспечивается соответствующим органом государственной власти, муниципального образования;

2) если земельный участок, предназначенный для создания индустриального парка, находится в частной собственности, то управление парком осуществляется управляющей компанией, а в ее отсутствие обеспечивается собственником земельного участка.

Управляющая компания индустриального парка может создаваться в следующих организационно-правовых формах: общество с ограниченной ответственностью, открытое (закрытое) акционерное общество (предпочтительная форма), государственное унитарное предприятие (в государственных и муниципальных парках).

Отбор управляющей компании осуществляется по следующим основаниям:

1) если земельный участок, предназначенный для создания индустриального парка, находится в государственной, муниципальной собственности, отбор управляющей компании осуществляется на конкурсной основе в порядке, определяемом уполномоченным органом, муниципальным образованием;

2) если земельный участок, предназначенный для создания индустриального парка, находится в частной собственности, то управляющая компания определяется собственником земельного участка.

Управление индустриальным парком осуществляется на основании соглашений, заключаемых между управляющей компанией и резидентами индустриального парка и предусматривающих в том числе осуществление инвестиций в создание и (или) развитие инфраструктуры индустриального парка.