



# ФОРМИРОВАНИЕ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ

Чувардинский Игорь Владимирович

Руководитель департамента инвестиционных проектов

# Индустриальные парки – элемент современной промышленной инфраструктуры



**Индустриальный парк**

- Быстрая локализация производств
- Качественная инженерная транспортная и производственная инфраструктура
- Профессиональное управление, сервисные услуги резидентам
- Предсказуемые затраты на размещение и эксплуатацию
- Доступная стоимость земельных участков и недвижимости
- Отсутствие административных барьеров

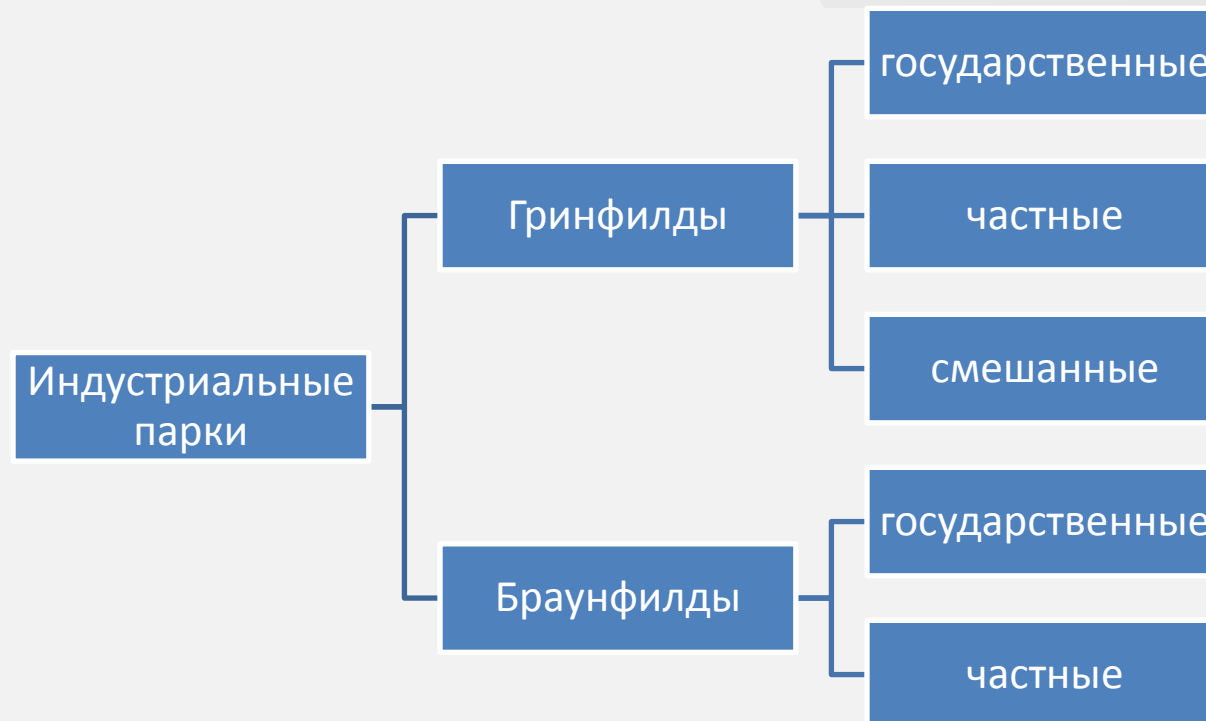
**Условия для производства**

# Классификация промышленных парков

Основными видами деления промышленных парков являются деление 1) по типам «Гринфилд»/«Браунфилд» и 2) по форме собственности на имущественный комплекс промышленного парка.

Гринфилд- незастроенный, «чистый» земельный участок.

Браунфилд – ранее использовавшийся в промышленных целях имущественный комплекс.



# Механизмы финансирования промышленных парков

Тип промышленного парка	Земля, имущество	Инфраструктура	Управление
<b>Государственный* гринфилд</b>	Участок находится в государственной собственности	Инвестиции в инфраструктуру за счет бюджетных средств	КП, ГУП, МУП, ОАО
<b>Частный гринфилд</b>	Участок находится в частной собственности, либо в аренде у частной компании – инициатора проекта	Инвестиции в инфраструктуру за счет частных средств (не исключает возможности использования государственных субсидий).	Частная управляющая компания (ООО, ОАО)
<b>Смешанный гринфилд</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Имущественный комплекс в собственности ОАО, акции поделены между частным инвестором и государством</li> <li>– Часть объектов, находятся в гос. собственности, а часть объектов создается за счет частных средств.</li> </ul>	Инвестиции в развитие инфраструктуры парка могут быть как государственные, так и частные	Управлением парка смешанного типа может заниматься привлеченная или специально созданная управляющая компания Возможна концессионная схема
<b>Государственный браунфилд</b>	Земельный участок в составе имущественного комплекса (+инфраструктура, здания/строения/сооружения) находится в государственной собственности	Инвестиции в развитие промышленного парка, в том числе в реконструкцию объектов и модернизацию инфраструктуры за счет бюджетных средств.	КП, ГУП, МУП, ОАО
<b>Частный браунфилд</b>	Земельный участок, как и весь имущественный комплекс находится в частной собственности	Инвестиции в инфраструктуру за счет частных средств (не исключает возможности использования государственных субсидий).	Частная управляющая компания (ООО, ОАО)

\* Под государственными понимаются государственные и муниципальные парки, участки.

# Источники финансирования создания индустриальных парков

## Публичный партнер (Федеральный и региональный уровень)/ Частный партнер

Минэкономразвития России

1

Программа поддержки МСП (ИП и резидентов ИП)  
Программа поддержки моногородов

Минпромторг России

2

Подпрограмма «Индустриальные парки»

ГК Внешэкономбанк

3

Кредиты ИП на стандартных условиях  
ИП в моногородах (проектный офис)

Сбербанк России

4

Кредит «Индустриальный парк» для ИП  
Кредит «Бизнес-проект» для резидентов ИП

Институты развития  
(Корпорации развития  
регионов, ЕБРР, ФЦПФ)

5

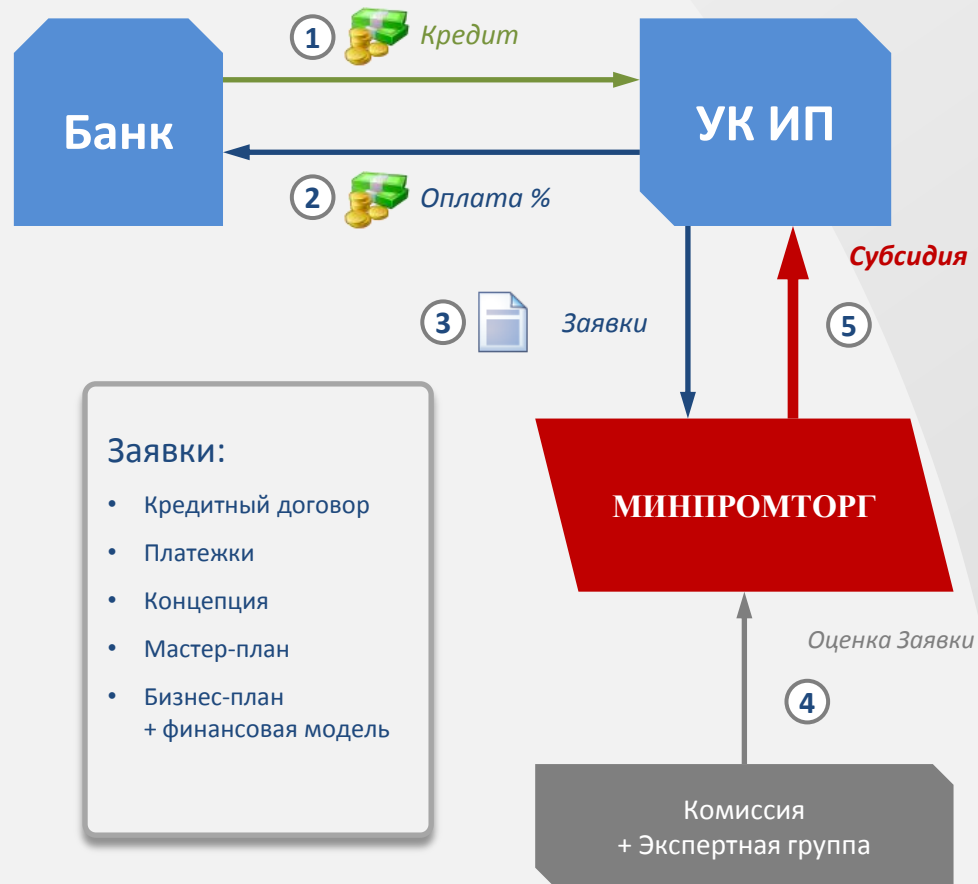
Кредиты и займы на создание и развитие ИП,  
участие в уставном капитале УК

Частные инвесторы (УК,  
резиденты)

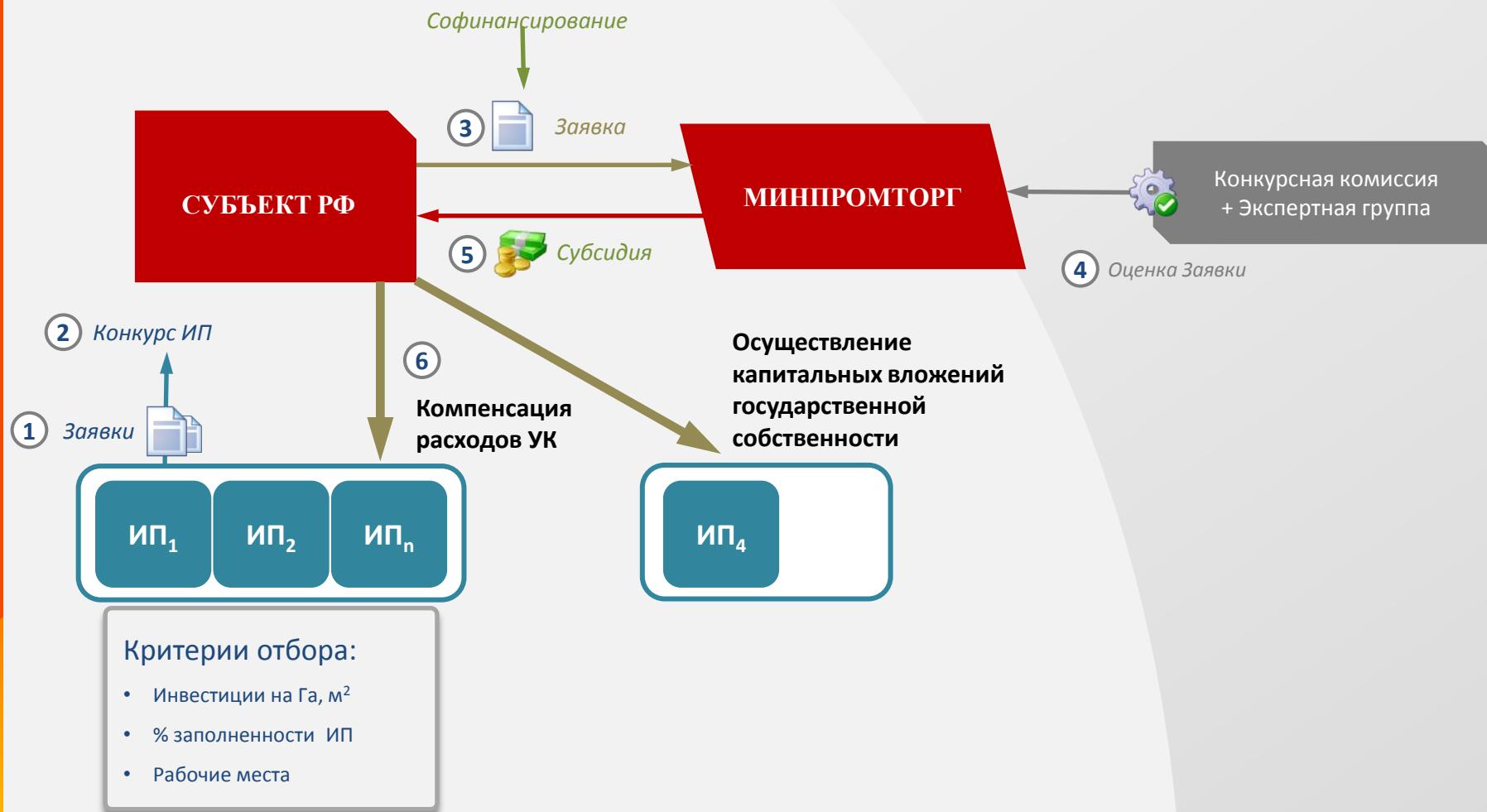
6

Собственные средства

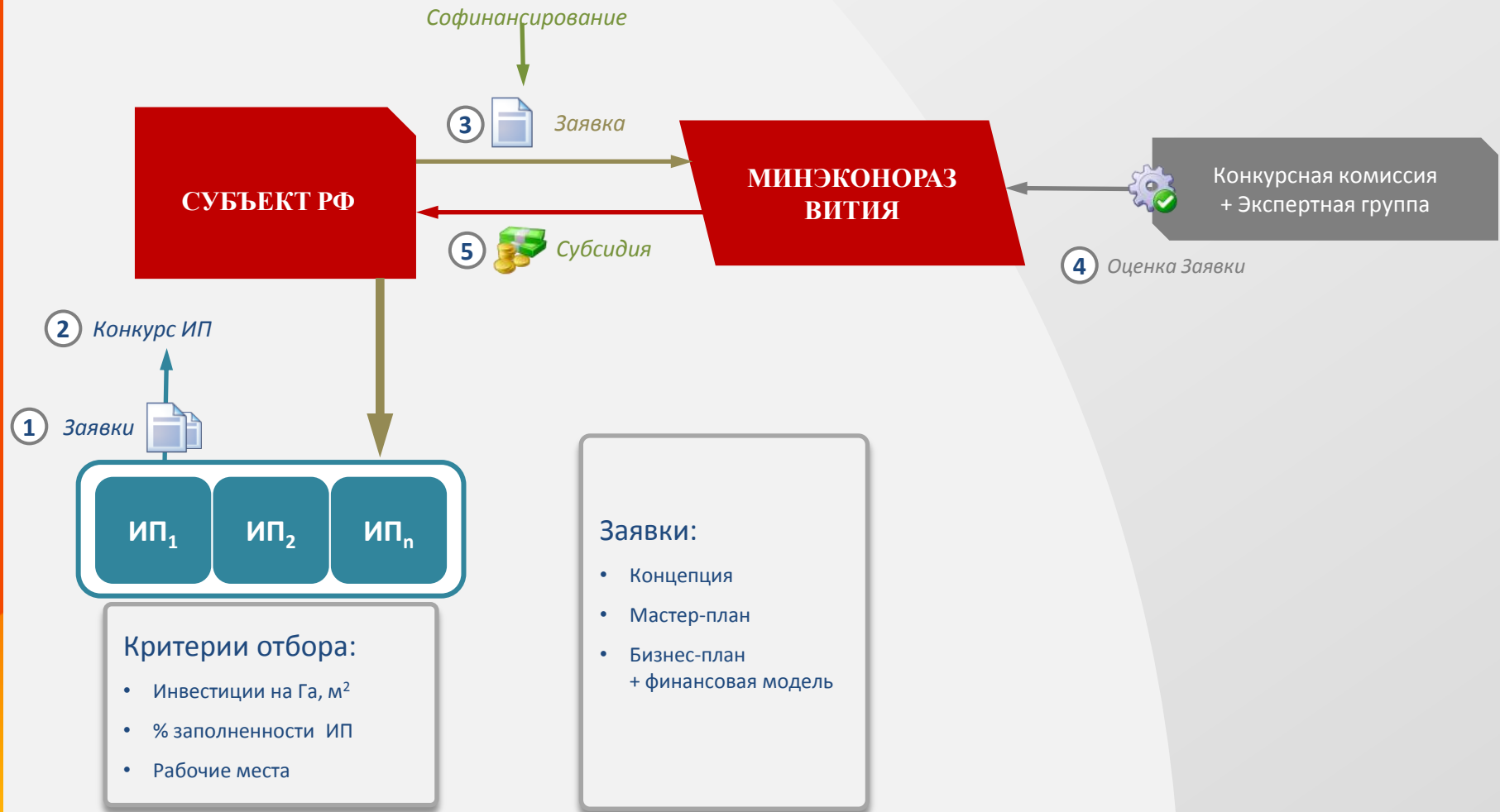
# Субсидирование процентной ставки Мероприятие 20.2 Государственной программы «Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности»



# Субсидия на создание инфраструктуры ИП Мероприятие 20.3 Государственной программы «Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности»



# Субсидия на создание инфраструктуры ИП осуществляемая Минэкономразвития РФ





# Управляющая компания – центр финансовых потоков и рисков проекта



# УК - Управление рисками проекта

## Основные риски проекта

1. Ошибки концепции, бизнес-планирования и планировки
2. Технические риски, ошибки проектирования и строительства
3. Коммерческий риск (Низкая заполненность парка)
4. Эксплуатационный риск
5. Повышение ставок аренды недвижимости
6. Рост стоимости инфраструктуры
7. Удорожание инфраструктуры
8. Высокая стоимость заемных средств
9. Недостаточность обеспечения под кредиты

## Меры

1. Профессиональный консультант, экспертиза проекта на регион. и федеральном уровне
2. Профессиональная служба заказчика, Система поиска и привлечения резидентов
3. Профессиональная управляющая компания парка
4. Служба эксплуатации
5. Долгосрочные контракты (Аренда, Управление, Концессия)
6. Меры господдержки создания инфраструктуры
7. Механизмы ГЧП: Доступная инфраструктура
8. Субсидирование создания и развития парка. Участие в гос. программах.
9. Гарантии субъекта, концессионные соглашения

# Состав работ

№	НАИМЕНОВАНИЕ ЭТАПА РАБОТ
1.0	Разработка Стратегии создания и развития сети индустриальных парков на территории субъекта РФ. Отбор площадок для создания индустриальных парков
1.1	Разработка Стратегии создания и развития сети индустриальных парков на территории субъекта РФ
1.2	Аудит и оценка земельных участков и объектов иной недвижимости для размещения индустриального парка
2.0	Создание Концепции индустриального парка
2.1	Экспертиза концептуальных документов по созданию и развитию Парка (при наличии)
2.2	Разработка (актуализация) концепции развития Парка
2.3	Разработка Мастер-плана создания и развития Парка
2.4	Разработка Бизнес-плана (технико-экономического обоснования) развития Парка
3.0	Управление созданием инфраструктуры и объектов индустриального парка
4.0	Поиск и привлечение резидентов индустриального парка
5.0	Управление индустриальным парком
6.0	Привлечение финансирования создания и развития индустриального парка
7.0	Привлечение финансирования в проекты резидентов индустриального парка

## Количественные проверочные критерии для анализа заявок по индустриальным паркам

№ п/п	Параметр	Приемлемый диапазон значений параметра
1	Площадь земельного участка в расчете на 1 резидента	0,5-5 га
2	Годовая выручка резидента в расчете на 1 га занимаемого резидентом участка	100-150 млн. руб./га
3	Количество рабочих мест в расчете на 1 га занимаемого резидентом участка	20-75 чел./га
4	Инвестиции резидента в расчете на 1 га площади участка, занимаемого резидентом (в случае строительства резидентом здания для размещения своего производства; без учета покупки участка в парке)	100-150 млн. руб./га
5	Инвестиции резидента/годовая выручка резидента	0,8-1,2
6	Налоговые поступления от резидентов парка в бюджеты всех уровней в расчете на занимаемую резидентами площадь земельного участка	12-17 млн. руб./год/га
7	Удельные инвестиции в создание инженерной и/или транспортной инфраструктуры индустриального парка (типа greenfield)	8-12 млн. руб./га и менее

Благодарю за внимание!

*Адрес:*

Москва, Бауманская улица, дом 33/2, строение 1,  
рядом со станцией метро «Бауманская»

*Телефон/факс:* +7(495) 783-96-01

*e-mail:* [info@kpi.ru](mailto:info@kpi.ru)

[www.kpi.ru](http://www.kpi.ru)  
[www.i-plan.ru](http://www.i-plan.ru)  
[www.keypartner.ru](http://www.keypartner.ru)