



ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ В РОССИИ НЕ СУЩЕСТВОВАЛО: КАК ПОЯВИЛСЯ И РАЗВИВАЛСЯ ПАРК «МАРЬИНО»

В январе 2016 года индустриальный парк «Марьино» получил награду «Инвестор года» в сфере развития территорий от правительства Санкт-Петербурга. Парк под управлением компании «ВТБ Девелопмент» признали лучшим проектом в сфере развития территорий с объемом инвестиций до 3 миллиардов рублей. О том, как начинался и как развивался парк, «Редевелопменту» рассказал директор по инвестициям АО «ВТБ Девелопмент» Александр Паршуков.

- Александр, расскажите, с чего начинался индустриальный парк?

- Работу по освоению данной площадки мы начали в конце 2007 года. В начале пути это была исключительно работа ума – мы анализировали различные возможности использования территории и постепенно пришли к выводу, что индустриальный парк – идеальный вариант, который позволит нам создать новый для региона продукт, имеющий как коммерческие перспективы, так и социальную значимость.

Основной проблемой было то, что индустриальных парков на тот момент в России фактически не существовало и, глобально говоря, никто не знал, что это такое и как это создать.

- Мы провели большую аналитическую работу, изучая как опыт строительства предприятий в Санкт-Петербурге, так и международный опыт освоения промышленных земель. В результате этой работы родилась концепция индустриально-логистического парка. Треть территории мы планировали застроить складами, а две трети отдать под промышленность.

Кризис 2008 года, больно ударивший по складскому сегменту, существенно скорректи-

ровал наши планы. Мы убрали из концепции логистическую составляющую, сконцентрировавшись на промышленных предприятиях.

- С какими трудностями в освоении территории вы столкнулись?

- Помимо коммерческой концепции, основной сложностью начального этапа была разработка инженерной концепции. Мы должны были определить необходимые нагрузки на весь индустриальный парк по всем видам инженерных коммуникаций и принципиально определить местоположение и количество точек подключения. Для определения нагрузок мы взяли статистику новых предприятий обрабатывающей промышленности города и рассчитали усреднённые показатели с корректировкой на особенности нашей территории. Также мы приняли решение, что подключаться к сетям наши резиденты будут непосредственно на границах своих участков. Это позволило нам свести к нулю риски резидентов «Марьино», связанные с инженерной подготовкой территории.

- А как определялись границы участков, если еще не было резидентов?

- Всю территорию в 130 гектаров мы разбили на две очереди, участки в каждой очереди нарезали лотами от 1.5 га. Мы сознательно отказались от мелкой нарезки, понимая, что такое решение создаст «муравейник», которым будет сложно управлять и в котором, скорее всего, некомфор-

тно будет вести бизнес. При этом разбиение на лоты, о котором я сказал выше, мы сделали условным, без фактического межевания земельных участков. Такое решение позволяет нам выделять земельные участки нужной резиденту площади с минимальными временными затратами на бюрократические процедуры.

Процесс реконцепции завершился в 2009-м году. Следующим глобальным вопросом стало привлечение якорного резидента – крупного предприятия, приход которого дал бы стартовый толчок развитию всей площадки. Для нас таким якорем стала компания «ё-АВТО», имевшая грандиозные планы по созданию гибридных автомобилей российской сборки. Было очень почетно, что среди всех возможных вариантов регионов и промышленных территорий компания Михаила Прохорова выбрала именно Санкт-Петербург и индустриальный парк «Марьино». Разумеется, работа по привлечению такой компании не была лёгкой, это был длительный и сложный процесс, но огромную поддержку на том этапе нам оказала Администрация Санкт-Петербурга. Соглашение о сотрудничестве было подписано в апреле 2011 года, а уже через год, летом 2012, мы завершили строительство всей инженерной инфраструктуры, включая сети электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

- Почему вы уделяете такое внимание инженерным сетям?

- Для промышленных предприятий, подбирающих земельный участок для развития, наличие полностью готовых и функционирующих инженерных сетей является обязательным критерием. Особенно строго к этому требованию относятся международные компании. Как следствие, с 2012 года индустриальный парк «Марьино» приобрёл совершенно другое качество – из интересного проекта на бумаге он стал инженерно подготовленной территорией, готовой к размещению российских и международных предприятий.

И, действительно, уже в сентябре 2012 года мы объявили о новой сделке – резидентом «Марьино» стал один из ведущих европейских производителей лакокрасочной продукции – финский концерн Teknos.

С тех пор мы повысили заповняемость первой очереди, занимающей более половины всей территории, до 80%.

- Но Михаил Прохоров закрыл проект «ё-АВТО», так?

- Да, к сожалению, проект нашего первого резидента – ООО «ё-АВТО» – был сначала приостановлен, а в прошлом году окончательно закрыт, однако, для нас это уже не имело критического значения. Новые резиденты придали жизненный импульс индустриальному парку. Мы несколько раз успешно прошли процедуру юридического и технического due diligence со стороны как российских, так и международных компаний, которые приобрели у нас земельные участки.

В июне 2015 года в индустриальном парке «Марьино» было введено в эксплуатацию первое предприятие – завод компании Teknos. В 2016 году мы ожидаем запуск второго завода – DIPO, дочернего предприятия крупного французского холдинга Plastic Omnium, которое будет производить в Марьино топливные системы для легковых автомобилей.

В этом году ещё один наш резидент – логистический оператор Адмирал-Терминал-СВ – планирует приступить к строительству складского комплекса.

Мы, в свою очередь, завершаем инженерную подготовку второй очереди, уже обсуждая с рядом предприятий возможность размещения на участках, которые будут обеспечены всеми сетями к лету 2016.



- Кто обслуживает предприятия и территорию парка с вашей стороны?

- Управлением всей территорией индустриального парка занимается созданная нами инженерная компания ООО «Капитал-Энерго». Вопрос управления и эксплуатации инженерных сетей тоже был нетривиальным. Компаний, имеющих опыт работы на территориях такого масштаба, в Петербурге не было, поэтому мы приняли решение создать свою, отдав часть технических функций на аутсорсинг профильным подрядчикам. Как показало время, это решение было единственно правильным. «Капитал-Энерго» выступает заказчиком

строительства инженерных сетей в границах индустриального парка и в дальнейшем отвечает за их эксплуатацию.

Тот вектор, который мы выбрали себе в начале пути, я считаю однозначным правильным. Как бы пафосно это ни звучало, но мы делаем исключительно важное дело – способствуем развитию промышленности города. Новые предприятия строятся в соответствии со всеми экологическими стандартами, минимизируя влияние на экологию города. На заводах создаются качественные рабочие места, которые обеспечивают возможность самореализации профессионалов и повышают престиж профессии для молодых ребят.



Дмитрий Гвоздев