

Константин Куркин

Возвращение резидента

Промышленные предприятия Санкт-Петербурга не прочь превратиться в индустриальные парки, приглашая на свою территорию малый бизнес. Это позволит им привлечь дополнительные финансовые средства за счет сдачи площадей в аренду и получить помощь от государства. Конкурировать за руку и сердце резидентов промышленникам предстоит с девелоперами, развивающими промышленные парки на Северо-Западе



М

ода на строительство с нуля индустриальных парков в Санкт-Петербурге и прилегающих к нему территориях Ленинградской области постепенно сходит на нет.

Если пять лет назад в стадии реализации находилось порядка 16 индустриальных парков, то на сегодняшний день информации о новых проектах почти не встретишь. Из анонсированных ранее проектов состоялись далеко не все, но даже введенным в эксплуатацию площадкам не удается найти достаточного количества резидентов.

На российском рынке индустриальных парков предложение также превышает спрос. В стране существует 78 промышленных парков, однако по последним данным Ассоциации индустриальных парков, половина их площадей пустует. Несмотря на это, государственная поддержка по-прежнему ориентирована на создание индустриальной инфраструктуры. Для стимулирования новых проектов Минпромторгом предусмотрено возмещение части затрат управляющей компании по кредитам на создание индустриальных парков, а также компенсация расходов регионов на создание промышленной инфраструктуры. Согласно целевым показателям государственной программы развития промышленности к 2020 году, должно насчитываться 120 действующих промышленных парков.

Руководитель проекта индустриального парка «Марьино» **Владимир Вишневский** считает подход государства устаревшим. По его словам, за последние годы потребитель государственной поддержки успел поменяться. «Действующих индустриальных парков у нас достаточно много, но они заполнены не на 100%. Поэтому поддерживать нужно не тех, кто создает инфраструктуру, а тех, кто будет в ней находиться и работать», — полагает эксперт. В Минпромторге не согласны с тем, что государственная поддержка рынка сводится только к поддержке строительства новых промышленных площадок. Заместитель министра про-

мышленности **Дмитрий Овсянников** относит к числу механизмов поддержки резидентов такие инструменты, как компенсация затрат на реализацию инвестиционных проектов в приоритетных отраслях промышленности, специальные инвестиционные контракты, льготные займы, предоставляемые Фондом развития промышленности. «Инструменты есть – резиденты промышленных парков должны проявить заинтересованность в их использовании», – подчеркивает он.

Невысокую заполняемость промышленных парков чиновник связывает с длительным циклом их создания, занимающим семь лет. «Пик строительства промышленных парков пришелся на последние годы. Сегодня эти проекты находятся на разной стадии своего развития. Как результат, введение в эксплуатацию новых производственных площадей пока превосходит их заполнение. Но в обозримом будущем ситуация изменится диаметрально противоположным образом: темпы строительства снизятся, а количество резидентов будет неуклонно расти», – ожидает Дмитрий Овсянников.

Тем временем власти Санкт-Петербурга, судя по всему, не видят необходимости в новых промышленных площадках типа greenfield. Вместо этого они предлагают организовать промышленные парки на базе действующих предприятий по модели brownfield. Логика такого решения в общем-то понятна. В Северной столице не так много огромных свободных незастроенных территорий, готовых принять промышленные производства в большом количестве. Зато нет недостатка в промышленных землях, ко-

торые занимают 19 тыс. га, или 13,6% от общей площади города.

По поручению губернатора Северной столицы **Георгия Полтавченко** до 1 октября будет подготовлен проект постановления правительства, в котором пропишут принципы реализации подобного рода проектов и меры их поддержки. Интерес к инициативе Смольного проявляет ряд петербургских предприятий, в числе которых ОАО «Ленполиграфмаш», ОАО «Кировский завод», ОАО «Светлана», ОАО «Позитрон», НПО по переработке пластмасс им. «Комсомольской правды».

Звезда промышленной величины

Нельзя сказать, что идея преобразования предприятий Санкт-Петербурга в промышленные парки является для города чем-то принципиально новым. По факту некоторые промышленные предприятия уже давно являются промышленными парками, так как предоставляют свои производственные цеха и заводские помещения в аренду мелким промышленникам. Дальше других в этом направлении продвинулся завод «Звезда», который несколько лет назад выделил 30 га своей территории под промышленный парк и начал сдавать в долгосрочную аренду готовые производственные здания. За это время на площади завода обосновался достаточно широкий круг резидентов, многие из которых напрямую не связаны с деятельностью «Звезды». Так, наряду с металлообрабатывающей компанией «Северный парк» в цехах завода обитают изготовитель фитнес-оборудования «Форман продактс», поставщик автокомпонентов «Трев-Эргон», производители окон и дверей (ООО «Скала»), мебели (ООО «Ати-

ка»). Резидентам оказываются услуги инженерного обслуживания, управления активами, бухгалтерии, клининга, предоставляется юридическая поддержка. Главное отличие промышленного парка от шанхайной аренды – предоставление набора услуг, отмечает руководитель промышленного парка «Звезда» **Валентина Артамонова**.

Взять на вооружение опыт предприятия собирается «Кировский завод». «Главное, что сделала «Звезда», – локализовала площадку под промышленный парк. Мы этого пока не сделали, но планируем сделать. У нас есть помещения, которые мы не используем и сдаем в аренду, но это происходит достаточно беспорядочно. На нашей территории есть арендаторы, которые включены в цепочки, а есть непрофильные арендаторы из разных сфер. Представлена даже пищевая промышленность», – комментирует планы компании директор по управлению активами ОАО «Кировский завод» **Борис Селиверстов**.

Слабым местом проекта «Звезды» промышленники называют его узкий функционал, который почти не выходит за рамки нарезки земли и последующей ее сдачи арендодателю. По мнению исполнительного директора ОАО «Позитрон» **Захара Кондрашова**, важно, чтобы в проектах промышленных парков арендный и аутсорсинговый бизнес дополнялся набором услуг, связанным с рождением нового продукта (проведение НИОКР, выход на экспорт), а также производственной кооперацией. Помощь крупного бизнеса в маркетинге продукции и продвижении ее на экспорт имеет первостепенное значение для небольших

Перевезём всё!

за 799₽

404-00-00

круглосуточно
грузовичкофф.рф

подробности на сайте грузовичкофф.рф



Время подачи
от 15 минут



промышленников, соглашается вице-президент Санкт-Петербургского Союза предпринимателей, председатель совета директоров компании «Спецтехноприбор» **Леонид Аронов**. «При отсутствии таких услуг складывается впечатление, что крупные предприятия просто хотят за государственный счет реконструировать свои площади», – сетует он.

Как сообщила Валентина Артамонова, компания планирует более активно привлекать на территорию индустриального парка именно профильных арендаторов. «Этот даст синергию между резидентом и собственником», – заключает она. По ее словам, сейчас «Звезда» ведет переговоры с потенциальным резидентом, представляющим металлообрабатывающую промышленность. В целом она считает эксперимент завода удачным. По ее словам, сдача территории в аренду обеспечила компании дополнительный финансовый поток, позволила провести обновление объектов капитального строительства, подготовить рабочие места для возможного расширения завода.

Хлопотный переезд

Обитателями индустриальных парков на базе действующих предприятий обычно выступает малый и средний бизнес, для которого недостаток производственных помещений и оборудования – давняя головная боль. Заселение в пустующие промышленные цеха дает возможность небольшим предприятиям оптимизировать издержки, снизить себестоимость конечной продукции, а иногда и включиться в производственную цепочку крупных предприятий. Есть у такого переезда и обратная сторона – предлагаемые бизнесу помещения нередко находятся в неудовлетворительном состоянии и не всегда удобны с точки зрения обеспечения производственной логистики.

Но главное, что мешает малому бизнесу покинуть насиженные места, все же отсутствие государственной поддержки, без которой выгоды от переезда оказываются не столь очевидными. Малый и средний бизнес в первую очередь нуждается в субсидировании государством аренды, льготах на землю и имущество, рассказывает представитель уполномоченного по правам предпринимателей Санкт-Петербурга **Анна Анисимова** со ссылкой на проведенное социологическое исследование.

Леонид Аронов не видит смысла для малых предприятий менять расположение в нынешней ситуации. По его словам, текущие ставки в индустриальных парках при предприятиях соответствуют общегородским расценкам. Борис Селиверстов

Двойные вызовы России



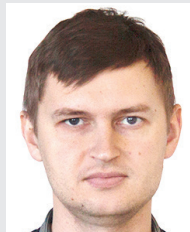
Дмитрий Овсянников, заместитель министра промышленности:

– Становление индустриальных парков началось в мире с ведущих государств Европы и США, в которых с конца XVIII века прошло несколько волн индустриализации. Соответственно, появлению индустриальных парков в этих странах предшествовало создание мощной промышленной базы. Для них характерна равная представленность обеих форм реализации парковых проектов – brownfield и greenfield. В первом случае она отражает стремление к эффективному использованию имеющихся производственных площадей. А во втором – к созданию промышленной инфраструктуры, обеспечивающей наибольшие возможности для роста производств с меньшими издержками инвесторов и производителей.

В развивающихся странах, в которых индустриализация началась относительно недавно, ситуация выглядит иначе. Изначальная ориентация промышленности преимущественно на крупный бизнес, импортозамещение и трансфер технологий определили в качестве основной формы локализации промышленности индустриальные парки типа greenfield.

Россия, как страна, обладающая огромным и требующим реконструкции советским промышленным наследием, сталкивается с вызовами обеих типов стран. В результате greenfield-парки выступают у нас площадками консолидации самых передовых, высокотехнологичных производств, а brownfield-парки берут на себя функции сохранения имеющейся промышленной инфраструктуры, поддержки и развития малого и среднего бизнеса на локальном уровне.

Синергия для нового витка развития



Андрей Иванов, начальник отдела по работе с инвесторами филиала АО «Особые экономические зоны» в Санкт-Петербурге:

– На территории Санкт-Петербурга действует особая экономическая зона (ОЭЗ) технико-внедренческого типа. В отличие от индустриальных парков она предназначена для инновационного бизнеса, а не чистого производства. Поскольку аренда офисных помещений всегда дороже, чем производственных, то предприятия, нуждающиеся в хранении сырья и компонентов на складах, не найдут преимуществ при размещении в нашей ОЭЗ.

Более подходящим форматом для производственного бизнеса являются ОЭЗ промышленного типа. В рамках таких ОЭЗ получающая льготы и преференции компания обязуется следовать конкретному бизнес-плану и реализовывать проект без отклонений. В свете нестабильной экономической ситуации не каждая компания готова связывать себе руки подобным образом, поэтому индустриальный парк в этом плане более свободный и удобный для инвестора формат.

В то же время, по нашим наблюдениям, на фоне спада интереса инвесторов и снижения ВВП, индустриальные парки теряют огромную долю рынка потенциальных инвесторов, тогда как ОЭЗ чувствуют постоянный спрос со стороны бизнеса. Поскольку ОЭЗ промышленного типа на текущий момент являются самыми успешными зонами на территории России, можно предположить, что если добавить к возможностям индустриальных парков льготные условия ведения бизнеса ОЭЗ, то парки получат новый виток развития.

считает возможным снижение ставок при условии наличия бюджетных субсидий на модернизацию сдаваемых помещений и льгот по налогу на землю.

Меры поддержки, о которых говорит бизнес, до сих пор отсутствуют в городском законодательстве. «На сегодняшний день в Санкт-Петербурге

Перечень промышленных парков Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Название	Специализация	Площадь, гектаров	Тип	Количество резидентов	Форма собственности	Статус
А Плюс Парк Колпино	Универсальная	15	Brownfield	5	Частная	Действует
А Плюс Парк Пушкин	Пищевая промышленность	8,3	Brownfield	9	Частная	Действует
А Плюс Парк Шушары	Распределительные центры и логистические комплексы	72	Greenfield	11	Частная	Действует
Гатчина	Нанотехнологии, радиационные технологии, биотехнологии, медицина и фармацевтика	17	Greenfield	1	Государственная	Создается
Дони-Верево	Универсальная	240	Greenfield	2	Смешанная	Создается
Кола	Универсальная	151,6	Greenfield	н/д	Частная	Создается
Левобережный	Универсальная	160	Brownfield	11	Частная	Действует
М-10	н/д	400	Greenfield	20	Частная	Действует
Марьино	Универсальная	130	Greenfield	6	Частная	Действует
Пикалево	Универсальная	9,4	Greenfield	н/д	Государственная	Создается
Уткина Заводь	Легкая промышленность	170,5	Greenfield	н/д	Частная	Создается
Федоровское	Универсальная	120	Greenfield	22	Частная	Действует
Южные ворота	Универсальная	100	Greenfield	н/д	Частная	Создается
Greenstate	Универсальная	112	Greenfield	11	Частная	Действует

не существует никаких мер поддержки и развития промышленных парков, а в городском законе о промышленной политике не дано определение промышленного парка», — замечает Анна Анисимова.

Конкуренция за внимание

За внимание малого и среднего бизнеса промышленникам предстоит конкурировать с промышленными парками, созданными с нуля по модели greenfield. Поскольку инвестор таких проектов несет колоссальные затраты на прокладку инженерных коммуникаций, то расценки здесь существенно выше. По оценке E&Y, создание полноценного промышленного парка требует затрат в размере от 5 до 25 млн рублей на 1 га. Резидентами таких проектов, соответственно, становится крупный бизнес, который мог позволить себе выкуп земельного участка и последующее строительство на нем нового производства.

Как показал дальнейший ход событий, расчет на привлечение в промышленные парки крупных игроков оправдал себя не в полной мере. Наступивший

кризис заставил бизнес снизить инвестиционную активность, что не лучшим образом сказалось на заселенности действующих промышленных площадок. Девелоперам, вовлеченным в столь капиталоемкий бизнес с длительными сроками окупаемости, пришлось сменить стратегию, переключившись на поиск резидентов среди малого и среднего бизнеса. Владимир Вишневский считает, что промышленные площадки могут конкурировать с промышленниками за привлечение малого бизнеса, но только при наличии государственной поддержки.

Строительство промышленных парков с нуля не позволяет обеспечить приемлемую ставку для малого и среднего бизнеса без ее субсидирования государством, признает Владимир Вишневский. «Минимальную рентабельность частного капитала обеспечивает арендная ставка в 500 рублей за кв. м, тогда как малый и средний бизнес максимум может заплатить 350 рублей», — уточняет он.

Координатор «Клуба лидеров» в Санкт-Петербурге и Ленобласти, вице-президент ЗАО «Банкирский дом

«Санкт-Петербург» Вячеслав Трактоненко считает, что субсидирование аренды несет в себе большие риски. «Субсидии сегодня есть, а завтра их нет. Если субсидии перестанут поступать, то резиденты не смогут выплачивать арендную ставку, и оператор промышленного парка может обанкротиться», — высказывает опасения Вячеслав Трактоненко. «Понятие рыночной ставки не должно требовать субсидий. Любая субсидия предоставляется на период инвестиционного цикла и перестает требоваться при выходе на оборачиваемость, заложенную в бизнес-плане», — добавляет эксперт.

Похоже, что переезд на новую площадку, будь это построенный с нуля промышленный парк или действующий заводской цех, пока не сулит малому бизнесу очевидных преимуществ. Чтобы предприниматели изменили свое мнение, им нужен «пряник» в виде механизмов государственной поддержки, отвечающих их чаяниям, и набора услуг, способствующего созданию и продвижению новой продукции. ■

Санкт-Петербург