



ПРЕЗЕНТАЦИЯ

Создание и развитие индустриальных парков: от идеи
- до финансирования

Ларионов Виктор Николаевич

Председатель отраслевого отделения по бизнес –
акселерации, член Генерального Совета
Общероссийской общественной организации
«Деловая Россия»



НОВОСИБИРСКИЙ ФОРУМ ИНДУСТРИАЛЬНО-ПАРКОВЫХ ПРОЕКТОВ



Основные этапы реализации проекта

Преинвестиционная стадия (около 9 месяцев):

- Создание бизнес-кейса, определение потенциальных резидентов
- Выбор места реализации проекта, проведение первичных исследований и выбор земельного участка
- Создание концепции и бизнес-модели ИП, подготовка и оформление инвестиционного проекта
- Проектные работы

Инвестиционная стадия:

- Строительно-монтажные работы
- Подключение к внешним сетям

Эксплуатационная стадия:

- Управление проектом и достижение плановых КПЭ
- Оказание услуг УК
- Эксплуатация и развитие ИП



Порядок создания промышленного парка

Этап	Ответственный
Создание в регионе институтов развития для реализации мер господдержки МСП, создания особых условий для инвесторов	Органы власти
Внедрение на уровне региона мер господдержки для инвесторов и резидентов, в т.ч.: гарантии по кредитам, субсидирование арендной платы, субсидии по кредитам, специальные налоговые режимы	Органы власти
Проведение конкурса среди инициаторов проектов промпарков	Органы власти
Включение промпарка в реестр индустриальных парков и в программы поддержки на уровне региона	Органы власти
Выбор или создание специализированной управляющей компании (УК)	Инициатор проекта
Передача земли и активов в пользование управляющей компании	Инициатор, УК
Подготовка бизнес-плана, концепции, мастер-плана, ПСД, заключения госэкспертизы ПСД промышленного парка	УК и консультанты
Привлечение льготных кредитов и субсидий по кредитам	УК и органы власти
Строительство/реконструкция объектов инфраструктуры парка	УК
Привлечение субсидий на развитие	УК и органы власти



Роли участников проекта

Функции органов власти:

- ❑ Обеспечение участия инициаторов проектов в конкурсах на получение господдержки федерального бюджета
- ❑ Обеспечение софинансирования мероприятия со стороны регионального бюджета (в случае участия в конкурсе Минэкономразвия РФ – от 5% объема субсидий)
- ❑ Создание специальных (льготных) режимов хозяйствования

Функции инвестора и УК:

- ❑ Осуществление инвестиций в проект (в т.ч. в инфраструктуру ИП), управление инвестиционной программой проекта
- ❑ Создание УК, управление процессом создания и функционирования ИП
- ❑ Подготовка пакета документов инвестиционного проекта создания ИП

Функции консультанта:

- ❑ Проектное сопровождение, «Проектный офис»
- ❑ Методическое и техническое сопровождение, разработка пакета документации для привлечения средств субсидий и средств внебюджетных источников
- ❑ Консалтинг по вопросам господдержки, процесса создания и функционирования ИП



Источники финансирования и меры поддержки индустриальных парков

Государственные программы поддержки (субсидии)

Минэкономразвития	Субсидии на государственную поддержку МСП в рамках мероприятия по созданию и (или) развитию частных и государственных индустриальных парков
Минпромторг	Субсидии УК на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских банках и ВЭБ на реализацию инвестиционных проектов создания объектов индустриальных (промышленных) парков (ПП РФ от 11.08.2015 г. №831 - отменило ПП РФ № 916 от 09.09.2014.) Субсидии на возмещение затрат на создание инфраструктуры индустриальных парков (ПП РФ от 30.10.2015 г. № 1119)
Проектное финансирование, банковское кредитование, и гарантии по кредитам	
ОАО ФЦПФ (ВЭБ)	Финансирование прединвестиционной стадии проекта
МСП Банк	Кредитный продукт для индустриальных парков (до 2,0 млрд. руб., срок до 10 лет, ставка 13% годовых)
Сбербанк	Специализированный кредит «Индустриальный парк»
АО «Корпорация по развитию МСП»	Прямая гарантия для обеспечения финансирования индустриальных парков



Субсидии МЭР РФ на создание и развитие частных индустриальных парков



Субсидии федерального бюджета - предоставляются в размере не более 200 млн. руб. на один частный промышленный парк на финансирование мероприятий:

- создание и (или) развитие энергетической и транспортной инфраструктуры
- инженерная подготовка в границах земельного участка ИП
- подведение к границе ИП сетей инженерной инфраструктуры
- подготовка промышленных площадок, в т.ч. подведение коммуникаций
- оснащение производственным и технологическим оборудованием коллективного пользования
- присоединение к объектам электросетевого хозяйства
- выплата процентов по кредитам (займам), выданным на осуществление указанных мероприятий (не более 2/3 ключевой ставки ЦБ РФ)

Ограничение:

не предоставляется в случае получения субсидий по аналогичным ~~мероприятиям в рамках программ Минпромторга РФ~~ (постановление Правительства РФ №1119 от 30.10.2014г. и Постановление Правительства РФ №831 от 11.08.2015г.)



Субсидии Минпромторг РФ на уплату процентов по кредитам (ПП РФ №831)

Компенсация части процентов по кредитам, полученным в 2013–2016 гг. на цели:

- ❑ разработка ПСД, изыскательские работы;
- ❑ Закупка оборудования, относящегося к коммунальной, транспортной или технологической инфраструктуре;
- ❑ выкуп объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности или собственности субъекта РФ;
- ❑ модернизация, реконструкция, кап. строительство

Критерии соответствия инвестпроектов на конец 2020 г.:

- ❑ заполняемость индустриального парка – не менее 70%
- ❑ размер налоговых отчислений в ФБ (накопленным итогом) – не менее общего объема субсидий
- ❑ количество ВП рабочих мест - не менее 1 500
- ❑ коэффициент бюджетной эффективности – не менее 2
- ❑ среднегодовой коэффициент роста произв. труда – не менее 1,05

По состоянию на 28.10.2015 субсидии получили 6 УК на сумму 194 млн. руб.



Субсидии Минпромторг РФ на уплату процентов по кредитам (ПП РФ № 1119)

Субсидированию подлежат затраты субъектов РФ на создание инфраструктуры промышленных парков. Могут быть поддержаны:

- ❑ Государственные промпарки
- ❑ Проекты на основе ГЧП (инфраструктура парка, включая земельный участок, оформляется в частную собственность, внешняя инфраструктура, включая транспортную, инженерную (электростанция, РТП и др.), коммунальную создается за счет средств бюджета субъекта РФ и остается на балансе казны)

Источники возмещения: поступления в ФБ от деятельности резидентов парков:

- ❑ налог на прибыль организаций
- ❑ 50% - НДС
- ❑ акцизы на автомобили легковые и мотоциклы
- ❑ ввозные таможенные пошлины

В рамках ПП РФ № 1119 объем запланированных на 2016 год субсидий превышает 4 млрд. руб.

Реестр промышленных парков Минпромторг РФ и официальные требования

С 1 января 2016 г. Запускается реестр промышленных парков, которым может быть предоставлена государственная поддержка.

Что дает включение в реестр:

- ❑ Упрощенный порядок получения господдержки
- ❑ Упрощенный порядок получения специализированных кредитов
- ❑ Возможности получения государственной поддержки в ВЭБ
- ❑ Содействие в привлечении зарубежных инвесторов по линии межправкомиссий

Официальные требования к проектам промышленных парков и управляющих компаний, в т.ч. для включения в реестр, устанавливаются **ПП РФ от 04.08.2015 г.**



Последовательность реализации проекта и получения мер господдержки



Основные параметры:

- ❑ Доля собств. средств – 15%
- ❑ Срок от 3х до 10 лет
- ❑ Процентная ставка – 13%
- ❑ Размер кредита – до 2 млрд. руб.

Основные параметры:

- ❑ Доля собственных средств – от 20 до 25%
- ❑ Срок до 14 лет
- ❑ Процентная ставка – 10,7% годовых
- ❑ Размер кредита - сумма ограничена кредитоспособностью заемщика

Осуществляете подготовку полного пакета документов по проекту:

- ❑ Бизнес-план проекта;
- ❑ Паспорт проекта;
- ❑ Заявка на участие: сведения об инициаторе; сведения о проекте
- ❑ Пояснительная записка к инвестиционному проекту

Последовательность реализации проекта и получения мер господдержки



Обеспечиваете подготовку полного пакета документов в Минпромторг **Для включения в реестр промпарков**



Дальнейшее развитие проекта



Обеспечиваете подготовку заявки на получение субсидий Минпромторг РФ



Получение субсидии Минпромторг РФ



Получение субсидии Минэкономразвития РФ



Минэкономразвития России

Министерство экономического развития
Российской Федерации

Обеспечиваете подготовку полного пакета документов по получению субсидий в Минэкономразвития **в объеме до 200 млн. руб.**

- ❑ Концепция, бизнес-план и мастер-план проекта;
- ❑ Сводный сметный расчет и заключение экспертизы
- ❑ Подтверждение осуществленных затрат;
- ❑ Разрешения на ввод в эксплуатацию

При условии софинансирования со стороны

> Затраты на создание индустриального парка

Расходы управляющей компании при создании частного индустриального парка:

- Покупка земли и землеустроительные работы. Получение разрешительной документации и перевод в категорию промышленности
- Проведение инженерных изысканий
- Разработка концепции и бизнес-проекта ИП
- Разработка и экспертиза ПСД
- Подготовка участка
- Строительство сетей
- Строительство зданий и сооружений

Тенденции затрат:

- Доля затрат на строительство в общем объеме составляет от 80% до 90%
- Стоимость проектирования и строительства в пределах от 5 млн. руб. (гринфилд) до 20 млн. руб. (браунфилд) на 1 Га
- Снижение удельных затрат и затрат на строительство инфраструктурных объектов с увеличением площади парка



Доходы индустриального парка

Источники дохода управляющей компании:

- ❑ Продажа земли ИП
- ❑ Аренда земли и объектов ИП
- ❑ Строительство под нужды заказчиков (резидентов)
- ❑ Поставки электричества, тепла, воды, очистка стоков и водоотведение
- ❑ Переработка отходов промышленной деятельности резидентов
- ❑ инженерные, правовые, консалтинговые, маркетинговые, информационные, логистические, телекоммуникационные услуги
- ❑ услуги по сопровождению проектов, согласованию, экспертиз и услуги технического надзора
- ❑ оказание содействия в привлечении финансирования
- ❑ погрузочно-разгрузочные работы, предоставление специализированного оборудования и иные услуги

Срок окупаемости проекта: от 7 до 12 лет



Ошибки и риски при создании промпарков и получении средств господдержки

- ❑ Выбор неподходящей площадки для размещения парка
- ❑ Отсутствует право собственности или долгосрочной аренды, существуют обременения на участок и (или) объекты недвижимости
- ❑ Отсутствие необходимых мощностей по энергетике, газу, необходимость строительства подстанции, существенная протяженность дорог и сетей к участку
- ❑ Заполненность парка резидентами МСП ниже 20%
- ❑ Представленная документация (концепция, бизнес-план и финансовая модель в составе заявки на получение субсидий) не соответствует требованиям
- ❑ Отсутствуют или неудовлетворительно низкие показатели эффективности ИП
- ❑ Несоответствие документов целям предоставления субсидии
- ❑ Отсутствие положительного заключения государственной экспертизы ПСД
- ❑ Нет единой управляющей компании
- ❑ Отсутствие реальных резидентов



Лучшая практика реализации региональной политики по развитию промпарков

- ❑ Создание особых экономических зон и налоговых режимов на территории размещения промпарков
- ❑ Нормативно-правовое обеспечение, в т.ч.: принятие регионального закона «Об индустриальных парках»; разработка и внедрение в региональные программы мероприятий по развитию индустриальных парков
- ❑ Активное участие региона в привлечении федеральных субсидий, госгарантий на развитие промпарков и поддержку резидентов
- ❑ Привлечение специализированных УК для освоения неиспользуемых промышленных площадок с целью создания индустриальных парков
- ❑ Создание инфраструктуры поддержки МСП на территории промпарков (центры инжиниринга, центры прототипирования, центры коллективного пользования)
- ❑ Совместное участие УК промпарка и органов власти в поиске и привлечении инвесторов
- ❑ Активное содействие решению земельных и коммунальных вопросов на муниципальном уровне



MOSTMARKETING

Москва, ул Электрозаводская вл.24

Тел. +7(495) 225-52-59

E-mail: amm@m-marketing.ru

Web: <http://www.m-marketing.ru>