

# В промзоне внимания

Производства ищут в Петербурге площадки для развития, но без активной поддержки властей часто уходят в соседнюю Ленобласть, где условия для бизнеса лучше, а правила игры понятнее.



Петербург стремится сохранить промышленный потенциал и поддержать отечественного производителя, что особенно актуально на фоне деклараций об антикризисном импортозамещении. В городе активно создаются промышленные зоны. Но покупать там землю под строительство заводов фирмы, особенно малого и среднего формата, не спешат. Это дорого. Производители тяготеют к более дешевой аренде готовых площадей. Но такой недвижимости в городе не хватает. А качество той, что есть, далеко от совершенства. Производственники надеются на преференции от властей. И выбирают для работы те регионы, которые их предоставляют. В этом смысле Петербург пока проигрывает соседней Ленобласти. Но последние инициативы городских властей должны изменить ситуацию.



**АЛЕКСЕЙ ВАСИЛЬЕВ,**

заместитель главы комитета по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга

Правительство Петербурга придерживается политики сохранения промышленного потенциала. Это значит, что, если предприятие уезжает за пределы города или на окраину, промышленная территория не перепрофилируется, а бронируется под другое предприятие 4–5-го класса опасности или под рекреационные зоны, которых городу не хватает. Этой стратегии мы и следуем.

Сейчас в городе около 60 промзон. Особенно много их появилось в районе КАД и ЗСД, что объясняется удобством логистики. Город ведет инженерную подготовку этих территорий. Так что инвестор приходит не в чистое поле, а на подготовленный участок. Причем бизнес или не тратится на инфраструктуру вовсе, или синхронизирует затраты на нее с городом.

В настоящее время правительство Петербурга активно реализует данные мероприятия. Уже проведена комплексная инженерная подготовка производственной зоны Восточная (Пушкинская) в Пушкинском районе. Также осуществляется строительство инженерии в промзонах Рыбацкое, Парнас, квартал 10А, Ржевка. Разрабатываются проекты планировки промзон Нева, Понтонная, Предпортовая-1.

В октябре наш комитет совместно с АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» запускает пилотный проект по инвентаризации промышленных земель и зданий, которые сейчас не вовлечены в хозяйственный оборот. Спрос на них со стороны инвесторов высок.

Кроме того, в настоящее время ведутся переговоры с представителями индустриального парка «Марьино» о строительстве 20 тыс. м<sup>2</sup> площадей под цели аренды и обсуждается возможность субсидирования арендной платы малым и средним промышленным компаниям. Этот проект должен стать одной из мер поддержки для таких компаний.

С 1 января 2016 года вступает в силу Федеральный закон об индустриальных парках, и мы хотим региональное законодательство с ним синхронизировать. Мы всегда готовы поддерживать идеи как частных технопарков, так и индустриальных парков. Их Петербургу не хватает.

Кроме того, на сегодняшний день комитет по промышленной политике и инновациям Петербурга прорабатывает вопрос о внесении изменений в закон Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования», расширяющий перечень критериев, которым должны со-



ответствовать инвестиционные проекты для целевого предоставления земельных участков.

При этом для детальной проработки представленных критериев в части объема инвестиций, налоговых отчислений в бюджет Петербурга, количества вновь создаваемых рабочих мест и т. д., при которых будет осуществляться целевое предоставление земельных участков, необходимо провести анализ экономической целесообразности установления таких критериев. В том числе с учетом позиции исполнительных органов государственной власти Петербурга, уполномоченных в сфере имущественных отношений и финансовой политики.

Это должно активизировать развитие промзон и стимулировать инвестиционный процесс в регионе.



**АЛЕКСАНДР ПАРШУКОВ,**  
директор по инвестициям  
«ВТБ-Девелопмент»

Основной спрос в сегменте индустриальной недвижимости сейчас сосредоточен на аренде готовых помещений, а не земли под застройку. Строить с нуля мало кто готов. Разве что на земле, которая предоставляется бесплатно. Но это редкость. Так что спрос даже на инженерно подготовленную землю в промзонах снижается. Это тренд, связанный с кризисом. И от региона это не зависит. Везде ситуация одинакова.

Аренда, напротив, в спросе. Он значительно превышает предложение. Но предложение формируют в основном объекты серого пояса и склады. А если строить качественный объект для аренды, он практически не окупается. Ставка, на которую соглашаются резиденты, обеспечивает окупаемость более 10 лет. Кроме того, не все предприятия, которые арендуют площади в индустриальных парках, доходят до реального производства. Даже в проектах с кластерной рассадкой, которые, казалось бы, должны увязывать всех производителей в единственном производственном цикле.

Так что нашему сегменту, как и в целом отечественной промышленности, сейчас непросто. Все говорят о необходимости поддержки рынка индустриальных парков со стороны властей. Понимаю, что на какие-то денежные вливания рассчитывать не стоит. Но есть нефинансовая мера поддержки, которая может способствовать притоку инвестиций. Город должен больше говорить о себе как о хорошем месте для вложения денег. Это важно. Например, иностранные инвесторы, которые решили идти в нашу страну, не выделяют Петербург на общем фоне российских регионов. Им нужно объяснить, чем мы лучше других и почему стоит инвестировать именно здесь.



**МАКСИМ РУЧИН,**  
коммерческий директор  
ООО «Росинжиниринг-проект»

Индустриальный парк — это независимый бизнес с управляющей компанией, обслуживающей промышленную площадку и обеспечивающей дальнейшее строительство промышленных объектов. В существующих реалиях у бизнеса возникает много вопросов с подключением к инженерным коммуникациям. А модель индустриального парка позволяет заметно упростить ситуацию, подключив площад-

ку целиком, а затем раздать подключенные резидентам. Такой подход значительно упрощает запуск производственного бизнеса. Особенно если это не просто площадка, а полноценный индустриальный парк со всеми необходимыми сервисами. Сейчас окупаемость индустриальных парков составляет 12–13 лет, хотя еще 5 лет назад было 7 лет.

Риски для инвесторов выросли. Поэтому для развития таких проектов нужна поддержка властей. Что нужно девелоперу? Во-первых, нужен легкий вход в проекты индустриальных парков. Во-вторых, преференции по налогам. В-третьих, поддержка в сбыте продукции. Нужно, чтобы был спрос на промышленные площадки. Хотя с последним проблемы.

Нынешний бизнес на 60% состоит из государственных или огромных вертикально интегрированных компаний, которым проще все самим сделать. Коммерческий бизнес по объему им значительно уступает. Но все равно надо, чтобы власти больше общались с производителями и обсуждали с ними в том числе и вопрос возврата инвестиций в промышленные проекты. Нужно рассмотреть возможность преференций для резидентов индустриальных парков, чтобы было проще запускать производство в России. Тогда индустриальные парки будут развиваться.



**ОЛЬГА БАТУРА,**  
руководитель практики по ГЧП  
ООО «Градостроительные решения»

У нас, к сожалению, публичная власть делает акцент на государственной поддержке прежде всего управляющих компаний индустриальных парков, а не их резидентов. Таким образом, закрепленные на федеральном уровне гарантии и преференции малого и среднего бизнеса на практике носят в основном декларативный характер.

Например, нормативно-правовые акты Петербурга не предусматривают возмещения части затрат субъектам малого и среднего предпринимательства, связанных с уплатой процентов по кредитам, привлеченным в российских кредитных организациях на строительство или реконструкцию для собственных нужд производственных зданий, строений и сооружений.

Хотя такая возможность предусмотрена на федеральном уровне и может быть субсидирована субъекту РФ из федерального бюджета.

Соответствующий механизм, на мой взгляд, может позволить решить проблему индустриальных парков с привлечением резидентов.

Есть также ряд предложений по дополнению регионального законодательства Петербурга.

Во-первых, поскольку стоимость промышленной площадки — это в том числе производная от арендной ставки земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности, можно было бы снижать арендную ставку под индустриальные парки до 1,5% от кадастровой стоимости. Но это не сделано.

Во-вторых, можно внести поправки в закон о ГЧП — одной строкой, — в которых предусмотреть распространение его условий на объекты промышленной, инженерной инфраструктуры для индустриальных парков. Это могло бы поддержать промышленные проекты.

В-третьих, разрабатывается порядок заключения специальных инвестиционных контрактов с городом. Это тоже хорошая мера поддержки производителей на региональном уровне.

Кроме того, можно было бы выводить из оборота объекты культурного наслед-

дия, находящиеся в городской казне, и отдавать их бизнесу за символическую плату (за тот же 1 рубль) для приспособления под вторичные индустриальные парки.

Конечно, иногда привести старый объект в порядок дороже, чем построить новый. Но наверняка отдельные здания заинтересуют предпринимателей и получат вторую жизнь.



**ДМИТРИЙ ГАВРИЛОВ,**  
генеральный директор ООО «Завод СЭТ»

Мы рассматривали возможность размещения новой производственной площадки в индустриальном парке Greenstate компании УТТ в 2011 году, когда планировали перемещение производства из центра Петербурга за периферию. Но земельный участок предлагался в пакете с контрактом на строительство, и расчеты показали, что стоимость переезда будет слишком высокой.

Мы сами приобрели у собственника участок 4 га в промзоне Шушары, недалеко от КАД, где самостоятельно реализовали проект строительства нового производственного здания и успешно переехали в 2013 году. Стоимость переезда оказалась в 2,5 раза меньше, чем вариант с Greenstate.

Были, конечно, трудности с проведением коммуникаций (электроэнергия, газ, вода), но в целом все сложилось благополучно. Так обычно и поступают отечественные производители, которым не по карману услуги индустриальных парков, а в Greenstate размещаются в основном иностранные компании.

На данный момент завод «СЭТ» сам является промышленным мини-парком, поскольку из 4 га осталось свободным 1,7 га со всеми коммуникациями (ТП, газовая котельная, вода). На таком участке можно построить до 12 тыс. м<sup>2</sup> производственной площади.

Мы готовы разместить у себя одного-двух отечественных производителей, желательно из сферы электроэнергетики, поскольку завод трансформаторных подстанций «СЭТ» является поставщиком местных сетевых компаний — «Ленэнерго», «Санкт-Петербургские электрические сети», ЛОЭСКС, — и готовы помочь коллегам начать свое дело по соседству с нами.



**МАРИЯ КРАВЦОВА,**  
директор по продажам коммерческой недвижимости  
ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»

В нашем проекте индустриального парка Greensate в Ленобласти 115 га земли. Мы оснащаем участки коммуникациями и продаем нашим клиентам, которые могут самостоятельно строить там предприятия. Были идеи самим строить промышленные помещения для сдачи в аренду. Спрос на них есть. Но инвесторы нас не поддержали. Говорят, велики риски, например, при остановке захваченного производства непонятно, кто будет демонтировать и вывозить оборудование. И в какую копейку это влетит? В общем, слишком высокие риски.

И мы по-прежнему сосредоточены на продаже подготовленных земельных участков. Около 60% территории в нашем парке уже занято, в основном иностранными производителями. Но за год появились три отечественные компании, которые вышли в стройку. Это отладно.

Мы видим, что земля под застройку сегодня нужна только тем компаниям,

у которых есть деньги, — большому бизнесу. Фирмам поменьше такие проекты в настоящее время не потянуть. Банки месяцами согласовывают им кредиты под стройки и не скрывают, что им интересны проекты от 1,5 млрд рублей и больше. Хотя, на мой взгляд, и 300 млн рублей по нынешней ситуации — большие инвестиции. В вопросах поддержки промышленных предприятий пока, к сожалению, больше деклараций, чем дела. Многие производители хотят присутствовать в Петербурге. Но, изучив местное законодательство, уходят в Ленобласть. В Петербурге нет закона об индустриальных парках. А в Ленобласти он принят. Правда, не в той редакции, на которую надеялись девелоперы и бизнес.

Идея была благая — все резиденты парков смогут претендовать на льготы. Но за те 1,5 года, что шли слушания по этому проекту, закон изменился: преференции получили инвесторы, а для резидентов ничего не предусмотрено.

Отладно, что данная тема все же жива и правительство ею занимается. Но хотелось бы, чтобы решения принимались быстрее. А пока существует конкуренция между городом и Ленобластью за резидентов. На мой взгляд, нездоровая конкуренция. Может, властям соседних регионов синхронизировать политику по привлечению инвесторов?



**ИГОР СЕМЕНОВ,**  
исполнительный директор  
ООО «Ленд Девелопмент»

Наша компания занимается логистикой и девелопментом. У нас есть несколько участков в Петербурге, куда уже подведены коммуникации, где можно построить, например, индустриальный парк.

Есть крупный партнер (логистическая компания), который заинтересован в строительстве склада-холодильника: проект на 7 тыс. м<sup>2</sup> и 300 млн рублей.

Качественный мультитемпературный склад в черте города — это архиважно для оперативного решения логистики продуктов для правильного импортозамещения.

Для Санкт-Петербурга это 80 постоянных рабочих мест и 150 млн рублей налогов в бюджеты разного уровня ежегодно. Но, рассчитав экономику этого проекта, мы поняли, что если уж строить объект на своей земле, то строить минимум 15 тыс. м<sup>2</sup>.

Потому что чем меньше площадь, тем больше затрат ложится на квадратный метр, а в нашей ситуации с одним резидентом экономика проекта не сходится: окупаемость превышает 12 лет.

Но тем не менее мы готовы идти в этот проект и вложить свои деньги, чтобы частично перекрыть объем первоначальных инвестиций. Но должны понимать, кому потребуются дополнительные площади, сверх 7 тыс. м<sup>2</sup>, и нам нужны гарантии, что мы сможем как минимум вернуть свои инвестиции в разумные сроки. И тут нам потребуется поддержка с двух сторон.

Во-первых, город может поспособствовать частичному субсидированию ставки по кредиту. То, как подорожали кредиты за последний год, уму непостижимо! Неудивительно, что после крымских событий мы со своим проектом топчемся на месте. Во-вторых, город может помочь с привлечением в проект дополнительных резидентов.

Профильные комитеты Смольного владеют более широкой, чем частный бизнес, информацией о том, кому и что в нашем городе нужно.

**НАТАЛЬЯ КОВТУН**  
news@dp.ru