

По нашему мнению, именно прописанию **правил создания удачных промпарков** (методике выбора площадки исходя из взвешивания критериев) и правил создания с наименьшим числом ошибок и должен быть посвящен документ

1. Основной вопрос, который остался в подвешенном состоянии - это **особые условия распределения земельных участков**. Как обязать человека или организацию использовать земельный участок по назначению - а именно - организовать там промышленный парк?

В ходе совещания прозвучали мнения, что распределение земельных участков должно проходить на стандартной конкурсной основе (причём, как я понимаю, это может быть и физ. лицо, т.е. никак не УК).

В данном случае, видим как минимум 2 препятствия на пути решения данной проблемы:

1) Земельный участок согласно условиям конкурса может достаться человеку или организации, которые не заинтересованы в его развитии в качестве резидента промпарка. В таком случае процедура изъятия может затянуться.

2) Изначально земельный участок представляет собой как правило один большой участок земли, который будет дробиться в дальнейшем на 2 части:

- для нужд резидентов (для сдачи в аренду\субаренду\для продажи).

- для технических коридоров, дорог, трасс, площадок (непригодных для аренды)

В дальнейшем (касается государственных парков), после строительства коммуникаций, муниципалитет должен объявлять новый конкурс уже на управление инфраструктурой парка.

Таким образом может возникнуть ситуация, когда одна УК может выиграть конкурс на распоряжаться земельным участком, а вторая - на управление коммуникациями.

Данную ситуацию считаем неправильной, так как парком должна управлять одна УК.

Должны быть **приоритеты по заключению** договора ДУ\аренды коммуникаций у УК, выигравшей конкурс на аренду земли для передачи резидентами

То же касается продления и перезаключения договоров при дроблении\объединении участков

При передаче земельного участка УК долгосрочные договоры должны быть на земельный участок. по МЭР РФ минимум 10 лет.

Будут ли прописаны требования, какой именно договор на земельный участок и коммуникации должен быть? земля в аренду и ДУ может быть взята не только у муниципалитета но и у частного тоже?

2. Важный вопрос - **усложненная и долгая процедура перевода категории земель в земли промышленности или изменение вида разрешенного использования - для строительства промышленных объектов**

Несколько месяцев (иногда год), через внесение изменений в градостроительный план (через ТИГП и т.п.) и КМ РТ

Нужна упрощенная процедура если на уровне района принято решение о включении участков в черту пром парка как территории перспективного развития для узаконивания пром парка

3. В программе **отдельно прописать требования к промпаркам, а отдельно к промплощадкам**

Например, сейчас подразумевается наличие ПСД и мастер-плана как у парка, так и у площадки), притом то полноценный мастер-план стоит от 200 до 800 тысяч, что для администрации промплощадки весьма ощутимые деньги).
Вместо мастер плана для промплощадок предлагаем запрашивать план-схему земельного участка с пояснительной запиской.

4. Гос. поддержка исходя из раздела 5 будет осуществляться поддержка только муниципальных парков и площадок, а также УК муниципальных парков и площадок, **о частных промплощадках и парках ни слова.**

5. Процедура аккредитации промпарков и промплощадок
Огрехи действующего порядка - аккредитуется фактически (по реестру) сама УК (неверно) - см. какой сейчас реестр аккредитованных (адрес указан регистрации самой УК, а не месторасположения площадки)
Надо аккредитовать **перечень объектов недвижимости плюс УК**. Например, аккредитована площадка состоящая из:
А) з\у кадастровый номера X, Y, Z (площадь)
Б) здания литеры А-В-С номер или идентификатор по плану БТИ (площадь общая)
В) УК ООО "Управляющая компания"

6. Раздел 5 абзац 3 - судя по всему, не хватает какого то слова; Там же абзац 5 п. 1)
Почему только индустриального парка? аналогично и пром. площадка?

7. Раздел 5 п. 6 - почему конкурс на основании 94 ФЗ, необходимо исправить на 44 ФЗ.

8. В какой юридической форме частная УК может осуществлять инвестиции если земля и\или энергетическая\транспортная\инженерная инфраструктура находится в муниципальной собственности?

Вложения в арендованные объекты?

Вложения в объекты эксплуатируемые на основе доверительного управления?

Тогда потребуется или компенсация вложений от Арендодателя \доверителя или надо прописать, с чего она может зарабатывать деньги (например, имеет право на % с арендных платежей (касается прежде всего гос. парков) или же право на коммерческую эксплуатацию сетей и коммуникаций в своих интересах, учитывая интересы собственника, зарабатывая на этом (тариф для резидентов должен покрывать затраты на эксплуатацию и оставлять прибыль), включая собственную генерацию электроэнергии УК на основе собственных энергоцентров - увязанных с несвоими сетями
Желательно расписать не только требования к УК, но и их права, в концепции и Республиканских НПА - на основании их рождаются правильные договоры ДУ или аренды, концессии.

9. Желательно прописать требования к составу работников УК, к их квалификации и подготовке (хотя бы для промышленных парков)?
прилагаю наши предложения на документы минпромторга по требованиям к УК промпарков

10. Добавить в критерии выбора площадки дл строительства индустриальных парков (районного масштаба и межрайонного) исходя из:

- А) Наличия мощностей по энерго и газоснабжению
- Б) Наличия трудового ресурса (например высокая маятниковая миграция или как вариант достаточность рабочей силы рабочих профессий, МОП,)
- В) Сырьевого ресурса (сельхозпродукция, строительный материал, полимеры,)
- Г) Наличия "расширки" "узких мест" в транспортной (м\б в какой-то степени складской) логистике

11. Заложить мероприятия поддержки МСБ - резидентов ПП по результатам совещания:

- налоговые льготы для резидентов промпарков для резидентов промплощадок:
- субсидии на строительство\реконструкцию помещений для УК промплощадок (или МО):
- финансирование\компенсация затрат а подведение сетей

12. Заложить мероприятия поддержки МСБ - резидентов ПП по результатам форума-совещания:

А) налоговые льготы для резидентов промпарков - режим ОЭЗ регионального уровня

Б) для резидентов промплощадок

Б1) субсидии на строительство\реконструкцию помещений - ввести мероприятие «Предоставлению субсидий СМСП на возмещение затрат при строительстве СМСП объектов производственной инфраструктуры» по компенсации затрат СМСП на:

- разработку проектно-сметной документации,
- подготовку площадок для размещения резидентов и инфраструктуры технопарка, в том числе проведение коммуникаций (подведение и разводка, бурение скважин и т.п.),
- строительству (реконструкции) офисных и производственных площадей,
- приобретению офисного и технологического оборудования общего пользования
- создание и (или) развитие энергетической и транспортной инфраструктуры (дороги);
- инженерная подготовка в границах земельного участка, на котором размещается частный промышленный парк;
- подведение к границе частного промышленного парка сетей инженерной инфраструктуры (тепло, газ, электричество, вода, ливневая канализация, система очистки сточных вод, линий связи);
- подготовка промышленных площадок, в том числе проведение коммуникаций и реконструкция производственных площадей;
- оснащение производственным и технологическим оборудованием коллективного пользования;
- выплата процентов по кредитам (займам), выданных на осуществление указанных мероприятий

Б2) возобновить с 2016 года (приказом МЭР РФ такое мероприятие предусмотрено, ранее АИР РТ\МЭРТ реализовывал) мероприятия поддержки СМСП "Субсидирование затрат резидентов промышленных площадок и промышленных парков" :

- субсидирование затрат резидента объекта инфраструктуры (промышленной площадки, промышленного парка, технопарка) на **выкуп земельных участков и объектов недвижимости** на территории объекта инфраструктуры (промышленной площадки, промышленного парка, технопарка) в размере не более 25% понесенных затрат по договору купли-продажи, но не более 25 миллионов рублей
- субсидирование затрат резидента объекта инфраструктуры (промышленной площадки, промышленного парка, технопарка) на **аренду земельных участков или объектов недвижимости** (площадей, зданий, помещений) на территории объекта

инфраструктуры (промышленной площадки, промышленного парка, технопарка) в размере не более 25% понесенных затрат на аренду накопительным итогом за период 2012 - 2015 годы, но не более 5 миллионов рублей

для резидентов промпарков - аналогично - продолжить реализацию программ «Субсидирование затрат на приобретение оборудования», расширить программу на промышленные парки – сейчас только промышленные площадки - реализовать мероприятие «Предоставление субсидий субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, на компенсацию части затрат, связанных с приобретением или арендой земельных участков – 25 % стоимости покупки или затрат на аренду», но не более 1 миллиона рублей (при аренде недвижимости) и не более 5 миллионов рублей (при выкупе недвижимости)

В) для УК промплощадок (или МО если инициатор МО)- финансирование\компенсация затрат на подведение сетей.

Более подробно:

В1) возобновить с 2016 года в РТ (приказом МЭР РФ такое мероприятие предусмотрено, ранее КРП РТ \АИР РТ\МЭРТ реализовывал) мероприятие поддержки "Субсидирование затрат на энергосбережение и присоединение к сетям энергоснабжения" по компенсации **предпринимателям (не только УК промпарков, но и остальным СМСП)** части затрат на:

- выполнение ТУ энергоснабжающих организаций и сетевых компаний, приобретение и монтаж КТП, подведение ВЛ, приобретение и монтаж РУ, узлов учета, коммутации,
- технологическое присоединение к объектам электросетевого хозяйства,
- проведение мероприятий по энергосбережению (применение энергосберегающих технологий, устройств автоматики и экономии тепловой и электрической энергии)
- применение технологий и оборудования когенерации, собственной генерации тепловой и электрической энергии - сбережение электроэнергии и тепловой энергии сетей общего пользования

В2) ввести с 2016 года в РТ (приказом МЭР РФ такое мероприятие предусмотрено, но в РТ - НЕ реализовывалось) мероприятие поддержки "Субсидирование затрат на присоединение к сетям газоснабжения" по компенсации **предпринимателям (преимущественно УК промпарков, остальным СМСП - 2 приоритет)** части затрат на:

- выполнение ТУ "ТАТГАЗИНВЕСТ" (газоснабжающие организации) и ТРАНСГАЗ-КАЗАНЬ (сетевых компаний) - строительство и монтаж ГРП, ГРПШ, подведение газопроводов низкого давления, приобретение и монтаж РУ, узлов учета,
- технологическое присоединение к объектам газового хозяйства,
- проведение мероприятий по газосбережению (применение сберегающих технологий, устройств автоматики и экономии)
- применение технологий и оборудования когенерации, собственной генерации тепловой (блочные котельные) и электрической энергии (генерационные установки) - сбережение электроэнергии и тепловой энергии сетей общего пользования

В3) начать с 2016 года (приказом МЭР РФ такое мероприятие НЕ предусмотрено, потребуется затраты бюджета РТ без софинансирования) мероприятия поддержки СМСП "Субсидирование затрат **УК промышленных площадок**" (НЕ промышленных парков):

· субсидирование затрат собственника объекта инфраструктуры (промышленной площадки) на подведение\капремонт\реконструкцию внешних сетей или создание\капремонт\реконструкцию внутриплощадочной инфраструктуры (принадлежащей УК или МО), но не более 5 миллионов рублей
то есть по предоставлению субсидий на возмещение затрат по:

- разработке проектно-сметной документации,
 - по подготовке площадок для размещения резидентов и инфраструктуры промышленной площадки\парка\технопарка, в том числе проведение коммуникаций,
 - (на обсуждение) строительству (реконструкции) офисных и производственных площадей для резидентов ИПП,
 - (на обсуждение) приобретению офисного и технологического оборудования общего пользования для резидентов ИПП
- с лимитом 5-10 миллионов на 1 муниципальный район в год*

Г) Реализовать мероприятие "Предоставление субсидий субъектам МСБ (юридическим лицам со средней численностью работников 15 и более человек) на компенсацию части затрат по уплате процентов за пользование кредитами, полученными в кредитных организациях, направленными на строительство для собственных нужд производственных зданий, строений, сооружений, офисных или торгово - офисных зданий и помещений и (или) приобретение оборудования в целях создания и (или) развития и (или) модернизации производства товаров (работ, услуг)" - **сейчас только оборудования касается**, МСБ просят и по кредитам на строительство или покупку здания

Д) *Продолжение реализации программ «Функционирование бизнес-инкубаторов»
Подумать о реализации программ «Субсидирование затрат на создание \ развитие частных бизнес-инкубаторов и частных технопарков»*

Е) *По программе «Содержание агропромышленного парка», необходимо*

- *предоставить цеха переработчикам сельхоз продукции (переработка 1 и 2 порядка, переработка глубокая, термообработка, охлаждение, замораживание, вакууммирование, фасовка, упаковка и т.п.) на длительный срок в аренду (льготная арендная плата)*
- *осуществить оснащение цехов оборудованием глубокой переработки*
- *предусмотреть передачу помещений в управление Управляющей компании, выбранной по конкурсу,*
- *перепрофилировать Агропромышленный парк с торговой площадки (перекупщиков) в площадку по глубокой переработке с\х продукции,*
- *софинансировать содержание АПП из бюджета только в случае достижения доли переработки в обороте АПП не менее 30%*