

doi: 10.20310/1819-8813-2015-10-10-184-188

ОСОБЕННОСТИ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ И ИХ КЛАССИФИКАЦИОННЫЕ ПРИЗНАКИ

ХИЖНЯКОВ БОРИС ПЕТРОВИЧ

ФГБОУ ВПО «Тамбовский государственный университет имени Г. Р. Державина»,
г. Тамбов, Российская Федерация, e-mail: vlasov-vv1965@mail.ru

Одним из условий эффективного функционирования экономики России является повышение темпов развития промышленности, привлечение инвестиций (в том числе иностранных). На пути преодоления ресурсной зависимости российской экономики, повышения ее конкурентоспособности, привлечения иностранных инвестиций могут стать индустриальные парки, которые успешно функционируют в большинстве промышленно развитых стран. С недавнего времени в России быстро поднимается новая отрасль – создание индустриальных парков, помогающих регионам привлекать инвесторов, развивать предпринимательство, оптимизировать бизнес, создавать новые рабочие места. Первые индустриальные парки сразу же нашли свое отражение в научной литературе. Интерес к ним был обусловлен необходимостью обновления экономики и привлечения инвестиций в нее. Индустриальный парк рассматривался как важный элемент решения проблемы развития экономики. Многообразие видов индустриальных парков сделало их гибким инструментом решения широкого спектра специфических задач. При этом в течение длительного времени проекты индустриальных парков не были широко распространены в России в связи с недостатком финансирования, отсутствием необходимого законодательства. Однако постепенно интерес к данному инструменту стал проявляться в большем числе регионов. Одним из важных моментов распространения индустриальных парков в России стал 2010 г., когда приказом Министерства экономического развития РФ было принято синонимичное понятие «промышленный парк», под которым понимается «управляемый единым оператором комплекс объектов недвижимости (административные, производственные, складские и иные помещения, обеспечивающие деятельность промышленного парка) площадью не менее 10 га и инфраструктуры, который позволяет компактно размещать и предоставлять условия для эффективной работы малых и средних производств». Большинство экспертов уделяют внимание определению индустриальных парков, их классификации, так как в зависимости от вида парка можно определить экономический эффект от его функционирования. В данной статье рассмотрены особенности индустриальных парков, выделены их классификационные признаки.

Ключевые слова: индустриальный парк, особенности, классификационные признаки

Индустриальные парки создают базу для устойчивого долгосрочного развития промышленного потенциала конкретного региона, способствуют созданию новых рабочих мест, снижению импортозависимости, созданию комфортной деловой среды, повышению интеллектуального потенциала, а также увеличению налоговых поступлений в бюджеты всех уровней. Привлекая в качестве резидентов высокотехнологичные производства, индустриальные парки представляются одним из элементов инвестиционной инфраструктуры, которая может способствовать обеспечению социально-экономического развития России.

По определению Ассоциации индустриальных парков России, «индустриальный парк – это специально организованная для размещения новых производств территория, обеспеченная энергоносителями, инфраструктурой, необходимыми административно-правовыми условиями, управляемая

специализированной компанией» [1]. Существует и ряд других определений, но все они перекликаются. Большинство экспертов сходятся во мнении, что индустриальный парк является особым типом недвижимости и территорий, предназначенных для зонированного размещения промышленных предприятий, которые получают доступ к земле, помещениям, инженерной и транспортной инфраструктурам, базовым услугам и работают под управлением компании, отвечающей за поддержку функционирования объекта и предоставление услуг по привлечению резидентов-арендаторов [2].

Для создания благоприятных условий развития промышленности региона индустриальный парк должен обладать рядом отличительных признаков:

- земля принадлежит управляющей компании или арендуется ею, существует план развития территории;

- присутствует качественная инженерная инфраструктура, управляющая компания помогает резидентам подключиться к коммуникациям, обеспечивает охрану территории, пожарную безопасность и т. д.;

- управляющая компания помогает резидентам организовать свой бизнес, обладая определенными полномочиями по размещению объектов в пределах индустриального парка и выступая посредником между инвестором и региональной администрацией;

- управляющая компания оказывает инвесторам набор деловых услуг (секретарские, курьерские, логистические, бухгалтерские, поиск персонала и т. д.);

- управляющая компания согласовывает проекты зданий, управляет строительными проектами, предлагает в аренду собственные здания на территории парка [2].

Как и любой сложный технологический объект, индустриальные парки можно классифицировать. В зависимости от типа производственных площадок индустриальные парки подразделяются на следующие виды [3]:

1. Greenfield – индустриальный парк, предлагающий участок земли под строительство зданий и сооружений для производства, предоставляющий возможность оказания услуг по строительству по требованиям заказчика (built-to-suit). Большинство индустриальных парков России (69 %) является проектами «Greenfield», организованными на новых площадках, на которых ранее не было размещено производство. Одним из первых масштабных проектов в России по реализации современного индустриального парка данного типа, по мнению экспертов компании Bescar Realty Group, стал проект «Марьино СПб» в Санкт-Петербурге [3].

2. Brownfield – индустриальный парк, имеющий готовые производственные помещения для сдачи в аренду или продажи резиденту. Открытие индустриальных парков по схеме «brownfield» идет двумя вариантами: первый – предприятие приобретает для последующей перепродажи и сдачи производственных площадей в аренду, второй вариант – это постройка арендодателем офисных или производственно-складских зданий под гарантию долгосрочной аренды со стороны арендатора. Сюда же относятся схемы «lease-back», когда клиент строит на территории арендодателя здание для своих потребностей, заранее договариваясь, что после начала эксплуатации управляющая компания выкупает у него объект с условием, что клиент возьмет его «назад» в долгосрочную аренду.

3. Комплексный парк – имеющий и землю для строительства, и недвижимость для аренды или продажи [4].

И Greenfield, и Brownfield имеют для потенциальных инвесторов как свои преимущества, так и недостатки. Так в первом случае возможно проектирование собственного производства или логистического комплекса без каких-либо ограничивающих факторов, таких как существующие здания и сооружения, площадь земельного участка. Безусловно, такой тип может подразумевать дополнительные финансовые затраты на проектирование, строительство, подвод коммуникаций, а также увеличение сроков запуска проекта. Во втором случае, могут потребоваться дополнительные капиталовложения для сноса или реконструкции объектов, находящихся на участке, очистку территории для дальнейшего ее использования. К индустриальным паркам типа Greenfield относится ИП «Заволжье» (Ульяновская область), ИП «Ворсино», ИП «Габцево» (Калужская область). Примерами индустриальных парков типа Brownfield являются Технополис «Химград» (Республика Татарстан), ИП «Озеры» (Московская область), ИП «Родники» (Ивановская область) [3].

Конечный выбор того или иного типа парка для резидента во многом, зависит от масштабов предполагаемого производства. Таким образом, чем крупнее производство потенциального резидента, тем более предпочтительным является тип Greenfield. Для небольших производств, в большей степени, подходит тип индустриального парка Brownfield. «Чем меньше размер компании-инвестора, тем более важным для него является наличие индустриального парка и управляющей компании. Для малого и среднего бизнеса факт существования индустриального парка – решающий. Многие компании без него не начнут производство. Индустриальные парки целесообразны, таким образом, не столько для привлечения иностранных инвестиций, сколько для повышения предпринимательской активности внутри страны» [5].

Существует и иная классификация. По формам собственности отечественные индустриальные парки подразделяются на государственные и частные. Большая часть относится к первым, хотя в чистом виде государственных проектов мало. Наиболее часто встречается вариант, когда на первом этапе при организации индустриального парка средства в инфраструктуру вкладывает государство, а непосредственным развитием занимается частная управляющая компания. Как правило, государственные индустриальные парки

привлекают крупных иностранных резидентов, а частные работают с российскими мелкими и средними компаниями [6].

Государственные парки – это, как правило, объекты от 20 до 1000 га и более. В отличие от частных предпринимателей основной задачей государственных властей, как правило, является привлечение инвесторов-налогоплательщиков, создание новых рабочих мест и, в конечном итоге, повышение уровня жизни населения. Таким образом, муниципалитеты не ориентированы на продажу или сдачу в аренду всех имеющихся площадей в кратчайшие сроки. По этой причине площадь государственных парков на порядок превышает размер частных. Частные парки, как правило, размещаются на площади от 2 до 300 га и создаются инвесторами исключительно в коммерческих целях [6].

Существует и частно-государственная форма сотрудничества. Она возникает в случае, когда у муниципалитета есть возможность выделить земельный участок, а компания готова предоставить инвестиции для создания индустриального парка. Такая форма сотрудничества сейчас преобладает в большинстве развитых стран [7].

По структуре участников индустриальные парки могут быть универсальными или специализированными. Среди резидентов универсальных парков самые разные компании. Единственный критерий – предприятия должны соответствовать друг другу в плане экологии, например, нельзя смешивать производство нефтехимии (у них должна быть большая санитарная зона) и продуктов питания. Специализированные парки, в свою очередь, бывают двух типов. Первый – с одним якорным резидентом, который подбирает под себя компании с сопутствующим бизнесом (так, в Калужской области вокруг автоконцерна Volkswagen собрались его поставщики). Второй – когда в парке собираются независимые друг от друга компании, но работающие в одной отрасли [8].

На основе обобщения имеющейся информации в формировании индустриальных парков разработана группировка с выделением ключевых классификационных признаков: форма собственности; наличие готовых производственных помещений для осуществления деятельности резидентами; специализация индустриального парка; стадия реализации проекта; тип резидента; срок функционирования; срок размещения резидентов в индустриальном парке.

1. По форме собственности индустриальные парки подразделяются на:

а) государственные – собственник земельного участка, имущественного комплекса – государст-

во; учредитель управляющей компании парка – орган исполнительной государственной власти субъекта РФ;

б) частные – собственник земельного участка, имущественного комплекса – предприятие частной формы собственности; учредители управляющей компании – заинтересованные лица, являющиеся собственниками, землевладельцами, землепользователями земельного участка, предлагаемого для создания парка;

в) государственно-частное партнерство – участие двух заинтересованных сторон: администрации региона и частного инвестора посредством заключения соглашений. Создание управляющей компании с участием частной организации – собственника имущественного комплекса парка и администрации региона – собственника земельного участка [7].

2. По наличию готовых производственных помещений для осуществления деятельности резидентами (тип производственной площадки) подразделяют на:

а) гринфилд – покупка (аренда) резидентами незастроенного земельного участка с целью строительства улучшений в соответствии со специализацией парка и потребностями его резидентов;

б) браунфилд – покупка (аренда) резидентами существующих производственных, складских и административных зданий, строений и сооружений инфраструктуры, в отношении которых проведены реконструкция и (или) капитальный ремонт, в соответствии со специализацией парка и потребностями его резидентов;

в) комплексный парк – парки, имеющие и землю для строительства, и недвижимость для аренды или продажи [10].

3. С точки зрения отраслевой специфики, индустриальные парки классифицируют следующим образом:

а) специализированный – компании с «якорным резидентом», который подбирает под себя компании с сопутствующим бизнесом; независимые друг от друга компании, но работающие в одной отрасли;

б) универсальный – среди резидентов самые разные компании. Единственный критерий – предприятия должны уживаться вместе в плане экологии [9].

4. В зависимости от стадии реализации проекта (степени готовности), парки делятся на:

а) действующие – парки, обладающие всеми обязательными признаками парка, предусмотренными в Стандарте индустриального парка;

б) проектируемые – если один или несколько обязательных признаков парка не подтверждены в

наличии, но предусмотрены проектной документацией [9].

5. По типу резидента промышленные парки подразделяются на:

а) иностранные – иностранные компании-инвесторы, разместившие свое производство в парке;

б) отечественные – отечественные компании-инвесторы, разместившие свое производство в парке [9].

6. В зависимости от наличия сертификата промышленного парка принято классифицировать:

а) сертифицированные – подтвердившие:

– соответствие парка определению «промышленный парк»;

– принадлежность парка к одному из двух типов: действующий или проектируемый;

– достоверность информации о сертифицируемом парке, указанной в паспорте парка;

б) несертифицированные:

– не проходившие сертификацию;

– если один или несколько обязательных признаков парка, предусмотренных в Стандарте промышленного парка, не подтверждены в наличии и не предусмотрены проектной документацией.

Данные виды определены в соответствии с Положением о добровольной сертификации промышленных парков [9].

7. По сроку функционирования промышленные парки делятся на:

а) срочный – статус технопарка может присваиваться на несколько лет, затем есть возможность его продлить. В среднем от 5 до 20 лет;

б) без ограничения срока функционирования – долгосрочный проект, не подразумевающий срок функционирования (случай с «якорным резидентом») [11].

8. В зависимости от сроков размещения резидентов в промышленном парке подразделяют на:

а) срочный – совпадает со сроком функционирования парка;

б) без ограничения срока размещения – в случае если резидент парка, арендующий земельный участок, в дальнейшем планирует выкупить земельный участок в собственность [12].

Такая классификация создает базу для комплексной оценки промышленных парков с позиции наличия готовых производственных помещений, отраслевой специфики, прав собственности на земельный участок и имущественный комплекс, степени готовности парка, сроков функционирования парка и размещения резидентов. Накопленный положительный опыт создания ин-

дустриальных парков в промышленно развитых странах дает возможность утверждать о необходимости стимулирования подобного процесса в России, который позволит активизировать промышленное производство, привлечь прямые инвестиции, обеспечить сбалансированность, пропорциональность и комплексность социально-экономического развития территорий, создать дополнительные рабочие места, решить проблему вывода промышленных предприятий из центра города.

Литература

1. Официальный сайт Российской Ассоциации промышленных парков. URL: <http://www.indparks.ru/ru/about/info>.

2. Иогман Л. Г., Гусаков М. А. Промышленные парки как инструмент реализации стратегии регионального развития // Экономика региона. 2007. № 4.

3. Официальный сайт консалтинговой компании Knight Frank. URL: <http://www.knightfrank.ru/about/news/issue1748>.

4. Weber B., Alfen H. W. Infrastructure as an Asset Class: Investment Strategies, Project Finance and PPP. John Wiley & Sons, 2010.

5. Астахова А. Парк промышленного периода // Прямые инвестиции. 2012. № 9. С. 78-81.

6. Отраслевой обзор «Промышленные парки России 2013» // Некоммерческое партнерство «Ассоциация промышленных парков». URL: <http://www.-indparks.ru/press/reports>

7. Кабашкин В. А. Государственно-частное партнерство: международный опыт и российские перспективы. М.: ООО «МИЦ», 2010.

8. Митрофанова И. В., Митрофанова И. А., Старокожева Г. И., Родионова Е. В. Промышленные бизнес-парки как эффективный инструмент стратегического территориального менеджмента: опыт ЮФО // Менеджмент и бизнес-администрирование. 2013. № 3. С. 70-79.

9. Положение о добровольной сертификации промышленных парков: утв. общим собранием некоммерческого партнерства «Ассоциация промышленных парков» 20.04.2012 г. // Ассоциация промышленных парков. URL: <http://www.indparks.ru/>

10. Гаман О. Brownfield vs Greenfield: преимущества и недостатки // Архитектура и дизайн. 2010. С. 30-32.

References

1. Ofitsial'nyj sajт Rossijskoj Assotsiatsii industrial'nykh parkov [Official site of the Russian Association of industrial parks]. URL: <http://www.indparks.ru/ru/about/info>.

2. Iogman L. G., Gusakov M. A. Industrial'nye parki kak instrument realizatsii strategii regional'nogo razvitiya [Industrial parks as instrument of realization of strategy of regional development] // Ekonomika regiona. 2007. № 4.

3. Ofitsial'nyj sajт konsaltingovoj kompanii Knight Frank [Official site of the consulting company Knight

Frank]. URL: <http://www.knightfrank.ru/about/-news/issue1748>.

4. Weber B., Alfen H. W. Infrastructure as an Asset Class: Investment Strategies, Project Finance and PPP. John Wiley & Sons, 2010.

5. Astakhova A. Park industrial'nogo perioda [Park of the industrial period] // Pryamyie investitsii. 2012. № 9. S. 78-81.

6. Otrasevoj obzor «Industrial'nye parki Rossii 2013» [Industry review «Industrial parks of Russia 2013»] // Nekommercheskoye partnerstvo «Assotsiatsiya industrial'nykh parkov». URL: <http://www.indparks.ru/press/reports>

7. Kabashkin V. A. Gosudarstvenno-chastnoye partnerstvo: mezhdunarodnyy opyt i rossijskiye perspektivy [Public-private partnership: international experience and Russian prospects]. M.: OOO «MITS», 2010.

8. Mitrofanova I. V., Mitrofanova I. A., Starokozheva G. I., Rodionova E. V. Industrial'nye biznes-

parki kak effektivnyy instrument strategicheskogo territorial'nogo menedzhmenta: opyt YuFO [Industrial business parks as effective instrument of strategic territorial management: experience of the Southern Federal District] // Menedzhment i biznes-administrirovaniye. 2013. № 3. S. 70-79.

9. Polozheniye o dobrovol'noj sertifikatsii industrial'nykh parkov: utv. obshchim sobraniyem nekommercheskogo partnerstva «Assotsiatsiya industrial'nykh parkov» 20.04.2012 g. [Provision on voluntary certification of industrial parks: accepted by general meeting of Association of Industrial Parks non-profit partnership 20.04.2012] // Assotsiatsiya industrial'nykh parkov. URL: <http://www.indparks.ru/>

10. Gaman O. Brownfield vs Greenfield: preimushchestva i nedostatki [Brownfield vs Greenfield: advantages and shortcomings] // Arkhitektura i dizajn. 2010. S. 30-32.

* * *

FEATURES OF INDUSTRIAL PARKS AND THEIR CLASSIFICATION FEATURES

KHIZHNYAKOV BORIS PETROVICH

Tambov State University named after G. R. Derzhavin,
Tambov, the Russian Federation, e-mail: vlasov-vv1965@mail.ru

One of conditions of effective functioning of economy of Russia is increase of rates of development of the industry, attraction of investments (including foreign). On the way of overcoming of resource dependence of the Russian economy, increase of its competitiveness, attraction of foreign investments there can be industrial parks which successfully function in the majority of industrialized countries. Since recent time in Russia the new branch – creation of the industrial parks helping regions to attract investors, to develop business, to optimize business, to create new workplaces quickly rises. The first industrial parks at once found the reflection in scientific literature. Need of updating of economy and attraction of investments into it causes interest to them. The author considered industrial park as an important element of a solution of the problem of development of economy. The variety of types of industrial parks made them the flexible tool of the solution of a wide range of specific tasks. Thus for a long time projects of industrial parks didn't widespread in Russia in connection with a lack of financing, absence of the necessary legislation. However gradually interest in this tool began to be in bigger number of regions. 2010 became one of important points of distribution of industrial parks in Russia when the order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation was the synonymous concept «industrial park» understood as the complex of real estate objects (the administration, production, warehouse and other premises providing activity of industrial park) operated by the uniform operator not less than 10 hectares and infrastructures which allows to place and provide compactly conditions for effective work of small and average productions. Most of experts pay attention to definition of industrial parks, their classifications as depending on a type of park it is possible to define economic effect of its functioning. In this article the author considered features of industrial parks, allocated their classification signs.

Key words: industrial park, features, classification signs