

# «МЫ ХОТИМ СОТРУДНИЧАТЬ С ВЛАДЕЛЬЦАМИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ НА ВОСТОКЕ И ЮГЕ ЛЕНОБЛАСТИ»

КОМПАНИИ ФАКТ ЗА ВРЕМЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА «РАЗМЕТЕЛЕВО-СЕВЕР» В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ УДАЛОСЬ СФОРМИРОВАТЬ ПУЛ РЕЗИДЕНТОВ, КОТОРЫЕ РАБОТАЮТ В РАЗЛИЧНЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И ОБРАБАТЫВАЮЩИХ СЕГМЕНТАХ. О ПЕРСПЕКТИВАХ ЗАПОЛНЯЕМОСТИ ПАРКА, ЕГО ПРЕИМУЩЕСТВАХ И РАЗВИТИИ НАПРАВЛЕНИЯ В ИНТЕРВЬЮ КОРРЕСПОНДЕНТУ ВГ ДМИТРИЮ МАТВЕЕВУ РАССКАЗАЛ ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ДЕВЕЛОПМЕНТА КОМПАНИИ АЛЕКСАНДР ПОРЫВАКИН.



**BUSINESS GUIDE:** Какие резиденты уже разместили свои мощности или планируют в ближайшей перспективе реализовать свои проекты в индустриальном парке «Разметелево-Север»?

**АЛЕКСАНДР ПОРЫВАКИН:** Сейчас в парке существует и успешно работает несколько предприятий, которые занимаются производством изделий из пластмасс, обработкой камня, а также сборкой и обслуживанием различных подъемных механизмов. При этом только за последние три месяца было реализовано пять участков общей площадью около 2,5 га: нам удалось привлечь резидентов, профилем которых являются производство композитных материалов, металлообработка и логистическая сфера.

**BG:** Сколько средств понадобилось для подготовки площадки индустриального парка и за счет каких источников осуществлялось это финансирование?

**А. П.:** Инвестиции в реализацию проекта составили более 150 млн рублей, большая часть привлеченных финансов — средства частных инвесторов, которые понимают, что вкладывать деньги в проекты, подобные «Разметелево-Север», весьма рентабельно, ведь каждый из партнеров гарантированно получает от 20% годовых на те средства, которые он инвестировал.

**BG:** Много ли свободной территории осталось в парке к настоящему времени? Может быть, есть ориентировочный срок его заполнения на 100%?

**А. П.:** Общая площадь «Разметелево-Север» составляет около 13 га, и, как я говорил, в конце прошлого — в начале этого года было продано пять участков под различные проекты, еще одна площадка парка находится в резерве. Темпы реализации земли после завершения строительства всех коммуникаций выросли в несколько раз, и к началу марта в продаже осталось всего четыре участка, которые соответствуют всем необходимым требованиям для быстрой организации того или иного производства.

**BG:** А существует ли возможность расширения территории парка?

**А. П.:** К сожалению, территория «Разметелево-Север» ограничена, и дальнейшее расширение проекта при текущих условиях не представляется возможным. Нам придется очень сильно постараться, чтобы найти участок под новый сходный проект со столь же удачными и привлекательными для потенциальных резидентов характеристиками.

**BG:** С какими компаниями ведутся переговоры по размещению мощностей на тех четырех свободных площадках?

**А. П.:** Основные резиденты технопарка — это предприятия малого и среднего бизнеса. Мы ведем переговоры с несколькими компаниями, работающими в сегменте производства изделий из металлов и пластмасс, и опыт взаимодействия с такими резидентами у нас есть. Кроме того, «Разметелево-Север» выбирают и те компании, которые планируют максимально быстро наладить выпуск своей продукции уже на новой площадке. Все условия для этого созданы, и ФАКТ оказывает любую необходимую помощь резидентам на всех этапах реализации их проектов вплоть до ввода объектов в эксплуатацию.

**BG:** В чем заключаются преимущества «Разметелево-Север» по сравнению с другими индустриальными парками Ленинградской области?

**А. П.:** Основные преимущества индустриального парка, кроме отличной локации и развитой дорожной сети, — это полностью подготовленные инженерные коммуникации, а все участки сформированы и прошли кадастровый учет, что позволяет сразу получить все необходимые разрешения и начать возведение промышленных объектов. Кроме этого, индустриальный парк является, по сути, небольшим проектом, поэтому функцию управляющей компании в нем на этапе реализации проекта выполняет компания ФАКТ, а на этапе эксплуатации предполагается передача функции УК резидентам парка. Эта схема, исключая посредника на втором этапе, позволяет резидентам сократить расходы на содержание своих объектов. Все договоры с поставщиками энергоре-

сурсов заключаются напрямую. Предприятия, выпускающие продукцию в сфере строительства, смогут воспользоваться потенциалом окружающих территорий, а это сотни гектаров земель под малоэтажное и среднеэтажное строительство, это огромный рынок сбыта для резидентов нашего парка.

**BG:** Доступ к каким именно коммуникациям получают резиденты парка при приобретении земли?

**А. П.:** К участкам подведено электричество в суммарном объеме более 1 МВт. Территория продается с выделенной электрической мощностью по границе с участком в минимальном объеме 150 кВт, либо с обязательством подведения мощности до границы земельного участка в необходимом объеме. При этом во втором варианте будущим собственникам предлагается сразу временное электричество на период строительства, до момента подключения участка к постоянной мощности. Также в «Разметелево-Север» построена центральная система газоснабжения: газопровод проходит вдоль границ каждого земельного участка. На каждый надел выделен объем потребления газа от девяти кубометров в час с возможностью его дальнейшего увеличения. В парке сооружена и центральная система водоснабжения. Источник — магистральный водопровод, проходящий вдоль Колтушского шоссе. На каждый земельный участок построен отвод и выделен гарантированный объем воды от трех кубометров в сутки. Так же, как и в случае с газом, при необходимости этот объем может быть увеличен.

**BG:** Резидентов какого профиля в принципе заинтересован видеть ФАКТ в «Разметелево-Север»?

**А. П.:** Самого широкого: мы ждем все заинтересованные компании и готовы работать с любым промышленником, которому для реализации своего проекта требуется участок площадью до 2 га.

**BG:** Вы уже упомянули, что ФАКТ готов сопровождать резидента на всех этапах проекта вплоть до ввода объекта. О каких именно услугах идет речь?

**А. П.:** Это услуги по проектированию, получению разрешительной документации для строительства и запуска объекта в эксплуатацию, а также подрядные работы по строительству объектов промышленного назначения четвертого и пятого классов опасности. Мы оказываем клиентам помощь и в привлечении банковского финансирования: как на покупку участка, так и на сооружение зданий и организацию производства. ФАКТ стремится работать по принципу «одного окна». Такая схема очень удобна для будущего резидента и позволяет ему в максимально оперативном режиме запустить свой проект на выбранном участке. Для любой промышленной компании успех проекта зависит именно от скорости выпуска первой единицы продукции, а в «Разметелево-Север» для этого созданы все условия.

**BG:** Нет ли у вас опасений, что в текущих экономических условиях оставшиеся свободные участки индустриального парка останутся невостребованными?

**А. П.:** Как раз наоборот: есть опасения, что участков в парке может не хватить на всех потенциальных резидентов, с которыми в настоящее время ведутся переговоры. Территория в «Разметелево-Север» очень востребована, что подтверждается и активными темпами продаж последних месяцев, и минимальным запасом пока незастроенных участков.

**BG:** Есть ли у компании планы по реализации аналогичных проектов в Ленинградской области или в других регионах РФ?

**А. П.:** Рассматривается и изучается несколько предложений и по покупке земли под новый проект, и по передаче участков промышленного назначения в управление нашей компании, так как схема по передаче управления позволяет собственнику извлечь максимальную выгоду от реализации своего актива. Если говорить в целом, то мы готовы и хотим сотрудничать с владельцами промышленных территорий на востоке и юге Ленинградской области на расстоянии до 10 км от петербургской КАД. ■