# В правительстве Татарстана придумали способ, как завлечь инвесторов в пустующие промпарки

Чтобы приобрести статус управляющей компании и получить землю без проведения торгов, понадобится всего 15 миллионов рублей инвестиций вместо 350. По мнению инициаторов, это поможет решить проблему незаполненности промплощадок и привлечет в республику новый бизнес.

Кабмин Татарстана внес в Госсовет проект закона по внесению изменений в Земельный кодекс республики, согласно которому объем инвестиций для получения земли без проведения торгов под реализацию инвестпроектов могут снизить с 350 до 15 миллионов рублей. Так чиновники надеются привлечь предпринимателей на промышленные площадки, которые остаются не заполненными.

**Что изменилось?**

На данный момент Земельный кодекс Татарстана предусматривает, что участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на льготных условиях могут получить предприниматели под инвестиционный проект с общим объемом инвестиций от 350 миллионов рублей. Причем эти средства должны внести сами потенциальные резиденты.

Теперь эту сумму планируют снизить до 15 миллионов рублей, но только для инвестиционных проектов в районах Татарстана. Это привлечет инвесторов на небольшие площадки, которые не выдерживали конкуренции с промышленными парками около больших городов. Важно, что для индустриальных площадок на территории городских округов, не страдающих от недостатка резидентов, условия остаются прежними: минимальная сумма вложений – 350 миллионов рублей.

В правительстве Татарстана рассчитывают, что инициатива станет дополнительной мерой поддержки инвесторов, которые планируют вкладывать средства в создание и развитие объектов инфраструктуры для поддержки малого и среднего предпринимательства в условиях «беспрецедентного санкционного давления со стороны недружественных государств».

Кроме того, Кабмин Татарстана планирует отменить критерий, согласно которому предприниматель должен создать не менее 50 новых рабочих мест в сельском поселении и не менее 100 мест в городском округе. Свое решение чиновники пояснили тем, мониторить и контролировать исполнение невозможно.

В пояснительной записке к законопроекту указывают, что на территории промышленных парков на данный момент работает более полутора тысяч резидентов, которые создали 52,2 тысячи рабочих мест. Выручка резидентов промпарков по итогам 2021 года составила более 404,7 миллиарда рублей, а по итогам девяти месяцев 2022 года — 263,3 миллиарда рублей. В их числе такие крупные объекты инфраструктуры, как технополис «Химград» в Казани, Камский индустриальный парк «Мастер» в Набережных Челнах, а также промышленные парки, созданные почти в каждом муниципальном районе республики. Их общая площадь –

более 2,2 тысячи гектаров.

– При одинаковом объеме инвестиций для инвесторов, очевидно, более привлекательными являются промышленные парки в больших городах с развитой инфраструктурой – в Казани и Набережных Челнах, – заметили в правительстве Татарстана.

**«Вы же заявки писали, мы же деньги выделяли!»**

Напомним, что промышленные площадки в Татарстане создают с 2014 года по поручению раиса республики Рустама Минниханова. Тогда в регионе работали 20 промпарков с 230 резидентами. К началу 2020 года их число выросло до 100 – на них занято 1484 резидента. Однако далеко не все площадки оправдывают средства, вложенные на создание инфраструктуры. На этом неоднократно акцентировал внимание Минниханов. В послании Госсовету в 2020 году лидер Татарстана заметил, что часть площадей промышленных площадок в районах не задействована, а у ряда из них нет четкой структуры управления, как и нет системной работы по привлечению резидентов.

В феврале этого года на коллегии Минэкономики Татарстана Минниханов снова обрушился с критикой на отсутствие экономического эффекта от площадок, созданных в ряде районов.

– У нас в семи парках по одному резиденту – я уже неоднократно критиковал. Аксубаевский, Бугульминский, Елабужский, Заинский, Кайбицкий, Лениногорский, Рыбно-Слободский… Это стыд и позор! Не занимаетесь. Низкая заполняемость в Актанышском – 28%, Буинском – 39%, Новошешминском - 3%, Мамадышском – 32%. При этом площадки созданы за счет бюджета. Вы же заявки писали, мы же деньги выделяли! Заполняемость парков должна быть обеспечена не менее 70%, – негодовал раис республики.

Все эти недочеты в зоне ответственности глав муниципальных районов, Агентства инвестиционного развития Татарстана, Инвестиционно-венчурного фонда и Минэкономики. Минниханов поднял глав АИРа и Инвестфонда. Вероятно, инициатива и стала ответом на поручение обеспечить заполняемость промпарков на уровне не менее 70%.

**Старые инструменты привлечения инвесторов больше не работают**

Заметим, что глава Агентства инвестиционного развития Татарстана Талия Минуллина еще в 2020 году задавалась вопросом, почему промышленных площадок в республике аж целая сотня, и предлагала провести аудит их эффективности. В 2023 году АИР стало инициатором законопроекта, призванного привлечь инвесторов на пустующие площадки.

– Нужны новые инструменты для работы с инвесторами. По-старому уже не получится работать! Мир меняется, ситуация экономическая непростая, другие регионы – наши коллеги тоже не спят. Они практикуют и инвестиционный налоговый вычет уже давно, и программу субсидий и грантов для инвестпроектов, и офсетные контракты начали делать. Нам тоже нужно расширять линейку возможностей, – сказала Минуллина.

Глава АИР подчеркнула, что в действующем законодательстве земельные участки в аренду без торгов предоставляют только крупным промышленным паркам, таким, например, как промпарк «Развитие» или промпарк «Нижнекамск» с общим объемом инвестиций свыше 350 миллионов рублей. Для небольших муниципальных индустриальных площадок, где наибольшую долю составляет малый бизнес, данный инвестиционный порог является высоким.

– Надо адаптировать критерии под развитие малого бизнеса. В целом, если мы хотим новых резидентов в промпарках, надо помещения строить с льготной арендой, общежития для

специалистов, надо механизмы поддержки инвесторов разрабатывать новые, – перечислила Минуллина.

Помимо промышленных парков на территории городских округов площадкам в районах приходится конкурировать за резидентов с ТОР и ОЭЗ, у которых есть налоговые льготы, привлекающие инвесторов с большими проектами. В прошлом году правительство пыталось выровнять условия для резидентов промпарков и ТОР, введя налоговые льготы для предпринимателей, работающих по упрощенной системе налогообложения. Тем, кто работает по системе «доходы», ставку снизили с 6 до 1%, а по системе «доходы минус расходы» – с 15 до 5%. Кроме того, их освободили от уплаты транспортного и имущественного налогов. Ими могут воспользоваться 200 резидентов 43 промпарков, за исключением Казани и Набережных Челнов.

**«Взамен пяти копеек государства инвестор вложит свои 95»**

Директор управляющей компании промышленного парка «Менделеевск» Константин Пучкин в разговоре с журналистом KazanFirst признал, что проблема низкой заполненности промпарков в муниципальных районах действительно существует и причины у каждой отдельной площадки разные – в одних нет управляющих компаний, в других – компетентного специалиста, который занимался бы привлечением инвесторов, в третьих возникают проблемы с оперативной передачей земельного участка инвестору.

Собеседник уверен, что инициатива произведет должный эффект – по его словам, порог в 350 миллионов рублей инвестиций был слишком высоким для муниципальных промпарков. Управляющим компаниям и районам будет значительно проще, если порог снизят до 15 миллионов рублей.

– Например, у промышленного парка есть управляющая компания – она может быть небольшой, на шесть-восемь гектаров. Понятно, что завести туда инвестора на 350 миллионов проблематично. А снижение до 15 миллионов существенно повлияет, – поделился своим мнением Пучкин.

Он заметил, что часто  инвесторов отпугивают сложности с получением земельного участка.

– Сегодня, когда инвестор приходит, нужно сделать так, чтобы для него все было удобно. Если мы ему говорим, что этот участок предоставляется через торги или аукцион, и он уже сам понимает, что это займет от трех до шести месяцев, он не готов ждать. Поэтому мы рекомендуем промпарки к созданию концептуально, чтобы инвестор пришел и в рамках одного окна уже мог земельный участок забрать, – рассказал директор УК промышленного парка «Менделеевск».

Согласно законопроекту введут дополнительные меры поддержки инвесторов, которые помогут малому и среднему предпринимательству в районах Татарстана. По мнению Пучкина, это замотивирует бизнесменов вкладываться в создание производств на территории промышленных парков. Поэтому даже если это потребует дополнительного финансирования из бюджета республики, траты с большой вероятностью оправдают себя.

– Если республика вложит пять копеек, инвестора это замотивирует - взамен этих пяти копеек он внесет свои 95. Помимо этого, когда предприятие приходит в какой-либо промышленный парк, оно вкладывает деньги не только в территорию, но и строит здание, запускает производство, нанимает людей. Это значит, что инвестор обеспечивает рабочими местами [татарстанцев]. Помимо этого растет ВРП республики. Иногда, возможно, стоит Татарстану

вложить что-то, чтобы потом получить в десять раз больше в виде налогов, – пояснил собеседник.

Рассуждая о направленности бизнеса потенциальных инвесторов, Пучкин заметил, что небольшим промпаркам не хватает готовых площадей, которые можно выкупить или взять в аренду по оптимальной цене. Он сообщил, что ему поступает много звонков от предпринимателей, которые ищут готовые площади с созданной инфраструктурой, но их в промпарках катастрофически не хватает. Строить собственное здание под силу не каждому – для того, чтобы построить корпус, предприятию нужно вложить не менее 30 миллионов рублей, которые нужно списать со своих счетов или взять под залог. Зачастую у развивающихся компаний просто нет таких средств в обороте, как нет и залога, который можно было бы отдать в банк.

Для решения этой проблемы Минпромторг России запустил программу «Промышленная ипотека», по которой компании смогут получить льготный кредит под 5% годовых на семь лет, однако эффективность этого инструмента неоднократно ставилась под сомнение. В мае Константин Пучкин обратился к раису Татарстана с просьбой пролоббировать расширение возможностей промипотеки на управляющие компании промпарков. Минниханов обещал довести пожелание спикера до федерального центра. Ранее, в апреле, Минпромторг обновил условия получения промышленной ипотеки, в итоге появилась возможность использовать ее не только для покупки готовых площадей, но и для строительства новых.

– В этом направлении и надо двигаться, потому что компаний, желающих арендовать, много. Чтобы зайти на аренду, нужны существенно меньшие вложения. А когда инвестор уже зашел, арендовал, вложился, он рассматривает покупку или долгосрочную аренду. Поэтому вложения финансовых средств в строительство – это интересное направление сегодня, оно даст результат, – заявил Пучкин.

**Бизнес хочет поддержки и минимальных вложений**

В пресс-службе АО «Камский индустриальный парк «Мастер» нам подтвердили эту мысль – рынок коммерческой недвижимости критически нуждается в готовых производственных площадях. Дело в том, что большинство предпринимателей предпочтет разместить производство в индустриальном парке, чем строить собственное здание. Число парков и особых экономических зон России увеличивается ежегодно, а Татарстан входит в топ-3 регионов-лидеров по количеству промышленных площадок.

В этом специалисты КИП «Мастер» видят весь корень бед незаполненных промпарков – они не в силах предоставлять в аренду готовые производственные и офисные помещения, где можно в кратчайшие сроки и с минимумом инвестиций наладить производственный процесс. По словам представителей пресс-службы, это идеальная схема как для начинающих предпринимателей, кто еще не обзавелся необходимым капиталом, так и для тех, кому сложно в постоянно меняющихся условиях спрогнозировать спрос на свою продукцию и темы производства. Достаточно закупить оборудование - можно начать работу, а при необходимости расширения - арендовать дополнительные площади.

- Инвесторы сейчас неохотно выбирают размещение в парках типа «гринфилд», где предоставляются земли под постройку индивидуального здания. Хоть этот метод и имеет ряд преимуществ, недостатков все же больше: предприниматели не могут позволить себе такое долгое ожидание и огромные капиталовложения на первом этапе. Возможно, снижение порогового объема инвестиций помогло бы расширить перечень компаний, пользующихся мерами поддержки и размещающихся на республиканских промышленных площадках, ведь на

данный момент для многих желающих это недоступно именно из-за наличия большого количества критериев входа, - рассказали нам в пресс-службе КИП «Мастер».

Еще одним важным фактором привлечения резидентов в индустриальном парке считают предоставление дополнительных сервисов. Так, например, индустриальный парк «Мастер» помогает инвесторам с закупками, логистикой, поиском кадров, государственной поддержкой, продвижением продукции и кооперацией. Для малых предприятий это особенно важно, ведь им крайне сложно разобраться во всем самостоятельно и найти выходы на крупных представителей бизнеса.

- Поэтому решение мы видим не только в снижении порога инвестиций и критериев для получения различных мер государственной поддержки, но и в комплексной работе с существующими и потенциальными резидентами, в индивидуальном подходе к каждому из них. Для бизнеса важно заниматься именно производством, а индустриальный парк может взять все остальные заботы на себя. Предоставлять не просто площади в аренду, а комплекс услуг, инфраструктуру, комфортную как для предприятий, так и для каждого сотрудника, - подчеркнули в пресс-службе индустриального парка.

**Одним снижением порога проблему не решить**

По мнению председателя правления Промышленного кластера Татарстана, сопредседателя реготделения Партии Роста Сергея Майорова,  решение снизить порог было взвешенным, поскольку в условиях развития инвестиционной активности и нестабильности рынка, когда каждый инвестор – на вес золота, полезными будут любые послабления. 350 миллионов могли вложить в производство только крупные предприятия, а теперь дорога откроется среднему и малому бизнесу.

Эксперт считает важным развивать отрасли, по которым Россия пока отстает, – например, станкостроение. Небольшие бизнесы могли бы заняться производством комплектующих и запчастей к тем же станкам, считает Майоров.

Он также обратил внимание на потребность в промышленных площадях. На данный момент это более серьезная проблема. Для ее решения на федеральном уровне появилась программа «промышленная ипотека». Изначально она была рассчитана на покупку готовых площадей, но инструмент оказался нерабочим из-за того, что предприятиям было просто нечего покупать. Поэтому правительство Татарстана вышло с инициативой о том, чтобы разрешить использовать ее для строительства новых промпарков. Сейчас за счет промышленной ипотеки можно строить новые здания.

- Это вынужденная мера, это касается не только Татарстана. Сегодня на нашу промышленность упали задачи по импортозамещению комплектующих и оборудования, которое поставлялось из-за рубежа. Многие границы закрыты, нужно все делать самим. А где делать, если не будет новых площадей? Поэтому нужно комплексное решение. Просто снизить порог – хорошо, но этим не решишь те вопросы, которые есть в дорожных картах, - сказал он.

Снижение порога позволит ускорить решение проблемы заполняемости в том числе. Однако Майоров подчеркнул – это не самая большая проблема, которая стоит перед промышленностью.

**Развитие промплощадок в малых городах позволит закрепить людей «на земле»**

Первый зампредседателя - директор департамента развития и поддержки предпринимательства ТПП РТ и член республиканской комиссии по аккредитации

промплощадок Артур Николаев считает, что уменьшение «входного билета» для инвестиционных компаний - это очень важный момент, особенно для малых районов республики.

– Почему-то все ждут крупных инвесторов, которые будут заходить в районы, заниматься крупными проектами. Чаще всего это люди, которые находятся «на земле», которые видят необходимость в развитии своего производства, своих услуг. Это небольшие производственные компании. Эта инициатива дает возможность получить импульс для развития промышленных площадок. Да, конечно, у нас есть крупные технопарки, которые выступают флагманами, – КИП «Мастер», «Химград», но там другие условия. У КИП «Мастер» есть якорное производство, у «Химграда» – кадры и производственные площадки. И они находятся в крупных городах. В малых городах развитие промплощадок дает возможность закрепить «на земле» рабочую силу и подтвердить свои компетенции для компаний, которые занимаются производством, – уверен эксперт.

**Промплощадки в сельских районах оживятся**

Член фракции КПРФ в Госсовете Татарстана Николай Атласов считает очевидным направленность законопроекта о снижении порогового объема инвестиций для промпарков до 15 миллионов рублей на привлечение резидентов на эти площадки. По его словам, давно известно, что промпарки во многих сельских районах имели невысокую заполняемость. Причины тому разные – в их числе высокие требования, усложненная логистика для многих промпарков. Повлияла на ухудшение бизнес-климата в стране и СВО. Так что проблема функционирования многих промпарков в сельской зоне стала восприниматься более остро.

– Окажут ли эти меры стимулирующее воздействие, сказать сложно. Все зависит от конкретных промпарков и инвесторов. На мой взгляд, ожидать высокой заполняемости промпарка в Новошешминском районе не стоит, потому что с точки зрения логистики – это дальний угол. Ведь промпарки в районах – это в первую очередь сборочные площадки, а значит, для них важную роль играет стоимость логистики. Естественно, не каждый район Татарстана обладает преимуществами в этом плане, – заметил политик.

Тем не менее Атласов уверен, что предлагаемая законопроектом стимулирующая мера способна оживить деятельность таких промышленных площадок.