



# ПУТЕВОДИТЕЛЬ

## ПО НОРМАТИВНЫМ ПРАВОВЫМ АКТАМ В СФЕРЕ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ В РОССИИ - 2023

### Часть 1.

Требования к промышленным паркам.  
Подтверждение соответствия (аккредитация)  
и добровольная сертификация



Минпромторг  
России



Министерство  
экономического  
развития РФ

Данное издание содержит в себе сводную информацию по существующим нормативным требованиям к промышленным паркам, процедурам аккредитации и добровольной сертификации, а также мерам государственной поддержки для отрасли промышленных парков.

Первая часть путеводителя включает описание Национального стандарта ГОСТ Р 56301 – 2014 «Промышленные парки. Требования», обязательных требований к промышленным паркам, претендующих на получение субсидий, а также механизма подтверждения соответствия промышленных парков и управляющих компаний промышленных парков таким требованиям.

Вторая часть путеводителя уделяет внимание структуре и принципам мер государственной поддержки отрасли, механизму выделения средств для создания или модернизации инфраструктуры промышленных парков, описывает условия и возможные направления расходования бюджетных средств.

Над изданием работали:

Руководитель проекта и главный редактор:

Силина Елена, АИП России

Анализ и систематизация законодательства:

Ольга Лашко, ведущий эксперт-аналитик АИП России

АИП России:

Журавский Денис, Исполнительный директор АИП России

Ильина Юлия, Директор по коммуникациям АИП России

Лелес Яна, Директор по международным отношениям АИП России

Паздников Максим, Сопредседатель Правления АИП России

Шохонов Дмитрий, Советник исполнительного директора АИП России

Редакционная коллегия:

Данилов Леонид, заместитель директора Департамента региональной промышленной политики Минпромторга России

Исаков Никита, начальник отдела инфраструктуры малого и среднего предпринимательства Минэкономразвития России

Брызгина Екатерина, исполнительный директор ООО «Индастриал Девелопмент Консалтинг Групп»

[indparks.ru](http://indparks.ru)

© Ассоциация промышленных парков России, 2023

Все права на тиражирование и распространение данного издания принадлежат АИП России



# ПУТЕВОДИТЕЛЬ ПО НОРМАТИВНЫМ ПРАВОВЫМ АКТАМ В СФЕРЕ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ В РОССИИ - 2023

## Часть 1.

**Требования к промышленным паркам.**

**Подтверждение соответствия (аккредитация) и добровольная сертификация"**



**Минпромторг  
России**



**Министерство  
экономического  
развития РФ**

# СОДЕРЖАНИЕ

## ЧАСТЬ 1.

Требования к промышленным паркам.

Подтверждение соответствия (аккредитация) и добровольная сертификация

Введение	6
1. Архитектура нормативных правовых актов Российской Федерации в сфере промышленных парков	7
2. Глоссарий. Основные термины и понятия	13
2.1. Основные общепромышленные понятия в сфере промышленной инфраструктуры	13
2.2. Основные понятия нормативных актов в сфере мер государственной поддержки	16
3. Регламентирующие требования к промышленным паркам	21
3.1. Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 56301 - 2014 «Промышленные парки. Требования»	22
3.2. Постановление Правительства Российской Федерации от 4 августа 2015 г. N 794 «Об промышленных (промышленных) парках и управляющих компаниях промышленных (промышленных) парков».	28
3.3. Распространенные вопросы аккредитации промышленных парков	55
4. Об АИП России	59

## ЧАСТЬ 2.

Меры государственной поддержки промышленных парков

(отдельное издание)



# Введение

Выстраивание прозрачных условий для ведения хозяйственной деятельности не может происходить в отрыве от развития нормативной правовой базы. Для отрасли индустриальных парков она появилась сравнительно недавно, хотя первые индустриальные площадки, на которых собственники позволяли вести производственную деятельность третьим лицам, предоставляя последним в пользование часть земельных участков или производственных цехов, снабженных необходимой инфраструктурой, появились в России практически сразу после перехода страны к капиталистическому укладу экономики и появления частной собственности. Подобные площадки сложно было назвать индустриальными парками, так как на тот момент не было даже терминологического единства в понятии «индустриальный парк», не говоря уже об определении соответствия юридического лица критериям управляющей компании индустриального парка, типологии индустриальных парков, и минимальных требований к самой площадке.

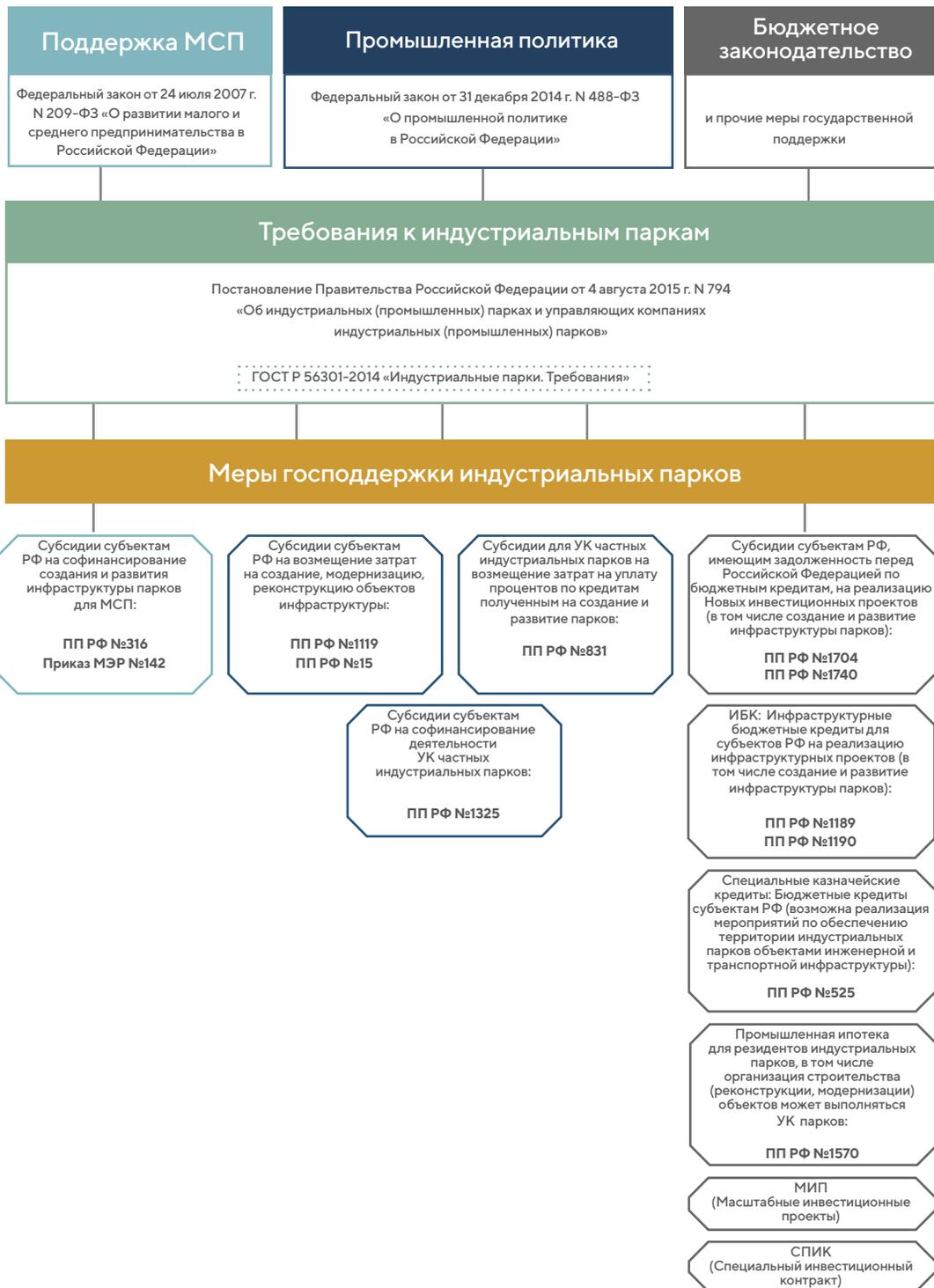
Развитие нормативной правовой базы важно для любой отрасли экономики. Без формализации и институционализации экономических явлений невозможны появление мер государственной поддержки, оценка результативности деятельности и создание стратегий развития. Регуляторная среда достаточно гибко реагирует на запросы отрасли, изменения в нормативные правовые акты вносятся ежегодно, в связи с этим Ассоциация индустриальных парков России ежегодно выпускает «Путеводитель по нормативным правовым актам в сфере индустриальных парков в России», учитывающий изменения и дополнения в части мер государственной поддержки.

Данное издание является расширенной и доработанной версией «Путеводителя по нормативным правовым актам в сфере индустриальных парков в России». Существенно дополнен раздел, касающийся подтверждения соответствия требованиям к индустриальным паркам и управляющим компаниям индустриальных парков, приведены ответы на наиболее распространенные вопросы по процедуре включения индустриальных парков и управляющих компаний индустриальных парков в федеральный реестр (аккредитации), с которыми сталкиваются участники отрасли. Добавлен глоссарий с основными терминами и понятиями. Архитектура мер государственной поддержки дополнена такими новыми инструментами, как промышленная ипотека и специальные казначейские кредиты.

Во второй части путеводителя рассмотрены документы, регламентирующие применение мер государственной поддержки отрасли индустриальных парков в России, актуальные по состоянию на август 2023 года.

АИП России благодарит Министерство промышленности и торговли Российской Федерации, Министерство экономического развития Российской Федерации, а также представителей и экспертов отрасли индустриальных парков, при поддержке которых был издан данный путеводитель.

# 1. Архитектура нормативных правовых актов Российской Федерации в сфере индустриальных парков



Индустриальный парк – это сложная система, в которой ключевыми объектами являются земельно-имущественный комплекс, юридически определенный статус территории и объекты хозяйствования на территории индустриального парка: управляющая компания, резиденты и пользователи инфраструктуры.

В случае с индустриальными парками внешняя (регуляторная) среда в России начала формироваться с 2007 года, когда был принят **Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»**: тогда индустриальный парк рассматривался как часть инфраструктуры поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, но конкретных требований к нему в документе зафиксировано не было.

В 2010 году была зарегистрирована Ассоциация индустриальных парков России (АИП России), первые годы развития которой были посвящены исследованиям небольшого на тот момент числа существующих в России индустриальных парков, анализу лучшего зарубежного и российского опыта создания и развития индустриальных парков, а также разработке стандарта для отрасли.

Второй этап институционализации отрасли индустриальных парков связан с появлением первых в России мер государственной поддержки индустриальных парков, утвержденных:

- **Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. N 316** «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Экономическое развитие и инновационная экономика» (далее – ПП 316),
- **Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 октября 2014 г. N 1119** «Об отборе субъектов Российской Федерации, имеющих право на получение государственной поддержки в форме иных межбюджетных трансфертов на возмещение затрат на создание, модернизацию и (или) реконструкцию объектов инфраструктуры индустриальных парков, промышленных технопарков, особых экономических зон» (далее – ПП 1119).

В рамках ПП 316 субъекты РФ могут получить субсидии в целях софинансирования следующих направлений создания и (или) развития индустриального парка (как частного, так и государственного):

- создание и (или) развитие энергетической и транспортной инфраструктуры (дорог);
- подведение к границе индустриального парка сетей инженерной инфраструктуры (тепло-, газо-, энерго- и водоснабжение, ливневая канализация, система очистки сточных вод, линии связи);
- инженерная подготовка в границах земельного участка, на котором размещается индустриальный парк;
- подготовка промышленных площадок, в том числе проведение коммуникаций, строительство и (или) реконструкция производственных зданий, строений, сооружений;
- технологическое присоединение (подключение) к объектам электросетевого хозяйства, сетям водоснабжения;
- оснащение для целей коллективного пользования технологическим, инженерным, производственным оборудованием, оборудованием для переработки продукции, лабораторным выставочным оборудованием (включая программное обеспечение, монтаж и пусконаладочные работы).

В рамках ПП 1119 субъекты РФ могут получить субсидии на возмещение затрат на создание, модернизацию, реконструкцию объектов инфраструктуры:

- инженерной,
- энергетической,
- транспортной инфраструктуры,
- зданий, строений и сооружений, предназначенных для резидентов индустриального парка, включая том числе инфраструктуру для развития кадрового потенциала.

12 декабря 2014 г. был утвержден первый в России добровольный **Национальный стандарт для индустриальных парков ГОСТ Р 56301 – 2014 «Индустриальные парки. Требования»**, а АИП России была определена в качестве главного оператора проведения сертификации индустриальных парков на соответствие Национальному стандарту.

В конце того же года был принят важный для отрасли документ – **Федеральный закон от 31 декабря 2014 г. N 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации»**, который ввел понятие промышленной инфраструктуры, а индустриальные парки, в которых эта промышленная инфраструктура размещалась неформально стали называть: «региональная промышленная инфраструктура». Закон утвердил полномочия Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти в сфере промышленной политики, а также установил требования к индустриальным паркам, зафиксированные позже отдельным **Постановлением Правительства РФ от 4 августа 2015 г. N 794 «Об индустриальных (промышленных) парках и управляющих компаниях индустриальных (промышленных) парков»** (далее – ПП 794).

[!]: ПП 794 в настоящий момент является ключевым с точки зрения применения мер государственной поддержки. Любой индустриальный парк, претендующий на меры государственной поддержки обязан соответствовать требованиям данного Постановления, которое регламентирует процесс аккредитации индустриальных парков. Подтверждение соответствия индустриального парка и управляющей компании индустриального парка требованиям ПП 794 осуществляет Министерство промышленности и торговли Российской Федерации.

В 2015 году для отрасли была создана еще одна мера господдержки, утвержденная **Постановлением Правительства Российской Федерации от 11 августа 2015 г. N 831 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским организациям – управляющим компаниям индустриальных (промышленных) парков и (или) промышленных технопарков на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях и государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ» в 2020 – 2022 годах на реализацию инвестиционных проектов создания, расширения или развития индустриальных (промышленных) парков и (или) промышленных технопарков»** (далее – ПП 831). В рамках данного механизма предоставляются субсидии на возмещение управляющим компаниям частных индустриальных парков части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным для реализации следующих проектов:

- создание нового индустриального парка,
- расширение действующего индустриального парка (увеличение территории не менее, чем на 50 % нормативной минимальной площади),
- развитие действующего индустриального парка (сумма кредита – не менее 50 млн. рублей).

Современный этап развития отрасли в России характеризуется достаточной оформленностью института индустриальных парков как формы организации промышленного производства, накопленным опытом управляющих компаний и быстрым ростом числа индустриальных парков – около 19% в год.

Число индустриальных парков в России с 2013 года выросло почти в 5 раз, количество резидентов в 5 раза, рабочих мест – в 4 раза, вложения в инфраструктуру в 2,8 раза, а валовый объем инвестиций резидентов вместе с вложениями в инфраструктуру превысил отметку в 2 трлн рублей. На сегодняшний день в 73 регионах России расположены индустриальные парки. Наблюдается долгосрочная тенденция перехода индустриальных парков от количественного роста к качественным изменениям.

Этапу полноценно функционирующей отрасли соответствует появление новых инструментов и мер государственной поддержки.

## ■ НОВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ (НИП)

- **Постановление Правительства Российской Федерации от 19 октября 2020 г. N 1704** «Об утверждении Правил определения новых инвестиционных проектов, в целях реализации которых средства бюджета субъекта Российской Федерации, высвобождаемые в результате снижения объема погашения задолженности субъекта Российской Федерации перед Российской Федерацией по бюджетным кредитам, подлежат направлению на выполнение инженерных изысканий, проектирование, экспертизу проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, строительство, реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов инфраструктуры, а также на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» (далее – ПП 1704).
- **Постановление Правительства Российской Федерации от 12 октября 2021 г. N 1740** «Об утверждении Правил списания задолженности субъекта Российской Федерации перед Российской Федерацией по бюджетным кредитам, методики расчета поступления налоговых доходов в федеральный бюджет от реализации новых инвестиционных проектов и перечня подлежащих зачислению в федеральный бюджет налоговых доходов от реализации новых инвестиционных проектов, в объеме поступления в федеральный бюджет которых Правительство Российской Федерации вправе списать задолженность субъектов Российской Федерации по бюджетным кредитам, и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 19 октября 2020 г. N 1705» (далее – ПП 1740).

В рамках данного механизма субъекты Российской Федерации, имеющие задолженность перед Российской Федерацией по бюджетным кредитам, могут получить субсидии на реализацию НИП, в частности на создание и развитие индустриальных парков. Возможные варианты использования субсидии:

- создание объектов инфраструктуры,
- модернизация и (или) реконструкция объектов инфраструктуры,
- оплата услуг по проведению проектно-исследовательских работ и работ по разработке проектно-сметной документации,
- технологическое присоединение к сетям.

## ■ ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ПРОЕКТЫ И ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ БЮДЖЕТНЫЕ КРЕДИТЫ (ИБК)

- **Постановление Правительства Российской Федерации от 14 июля 2021 г. N 1189** «Об утверждении Правил отбора инфраструктурных проектов, источником финансового обеспечения расходов на реализацию которых являются бюджетные кредиты из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на финансовое

обеспечение реализации инфраструктурных проектов, и внесении изменений в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации» (далее – ПП 1189).

- **Постановление Правительства Российской Федерации от 14 июля 2021 г. N 1190** «Об утверждении Правил предоставления, использования и возврата субъектами Российской Федерации бюджетных кредитов, полученных из федерального бюджета на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов» (далее – ПП 1190).

С помощью данного механизма субъекты Российской Федерации могут получить бюджетные кредиты на реализацию инфраструктурных проектов, в частности, на создание и развитие индустриальных парков.

Возможные варианты использования средств ИБК:

- проектирование, строительство, реконструкция, техническое перевооружение, капитальный ремонт объектов транспортной, инженерной, энергетической, коммунальной, социальной, туристской инфраструктур, объектов инфраструктуры индустриальных парков, промышленных технопарков, особых экономических зон, созданных в соответствии с Федеральным законом «Об особых экономических зонах в Российской Федерации», территорий опережающего социально-экономического развития, инновационных научно-технологических центров, а также объектов инфраструктуры, необходимых для создания и использования объектов недвижимости жилищного фонда;
- приобретение подвижного состава городского транспорта общего пользования;
- технологическое присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения.

- ● **Постановление Правительства Российской Федерации от 10 августа 2021 г. № 1325** «Об утверждении Правил предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации в целях софинансирования расходных обязательств субъектов Российской Федерации по возмещению части затрат управляющих компаний индустриальных (промышленных) парков и промышленных технопарков частной формы собственности на создание или увеличение площади территории индустриальных (промышленных) парков, промышленных технопарков» (далее – ПП 1325).

Субъекты РФ, определенные ПП 1325, могут получить субсидии на софинансирование деятельности частных управляющих компаний индустриальных парков на следующие цели:

- строительство, модернизацию и (или) реконструкцию объектов инфраструктуры парка;
- приобретение оборудования в составе технологической инфраструктуры промышленного технопарка;
- проектирование объектов инфраструктуры парков, включая затраты на разработку и проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экспертизы определения сметной стоимости строительства и (или) реконструкции объектов капитального строительства;
- разработка технических условий и (или) технологическое присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения объектов инфраструктуры парка;
- уплату основного долга и процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях и (или) государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ» на вышеуказанные цели.

■ **ПРОМЫШЛЕННАЯ ИПОТЕКА** (механизм введен в 2022 году, с апреля 2023 года внесены дополнения):

● **Постановление Правительства Российской Федерации от 6 сентября 2022 года N 1570**

«Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям на возмещение недополученных ими доходов по кредитам, выданным российским организациям и (или) индивидуальным предпринимателям на приобретение, строительство, модернизацию, реконструкцию объектов недвижимого имущества в целях осуществления деятельности в сфере промышленности» (далее – ПП 1570).

Данная мера поддержки, предоставляющая льготную ставку по кредитам на приобретение, строительство, модернизацию, реконструкцию помещений производственного назначения, не относится непосредственно к индустриальным паркам, однако ей могут воспользоваться резиденты (потенциальные резиденты) индустриальных парков, в том числе если работы по организации строительства (реконструкции, модернизации) объектов будут выполняться управляющей компанией индустриальных парков.

■ **СПЕЦИАЛЬНЫЕ КАЗНАЧЕЙСКИЕ КРЕДИТЫ** (механизм введен в 2023 году)

● **Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2023 г. N 525**

«Об утверждении Правил предоставления Федеральным казначейством бюджетам субъектов Российской Федерации бюджетных кредитов за счет временно свободных средств единого счета федерального бюджета и о внесении изменения в пункт 121 Положения о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации».

Мера поддержки не содержит прямого указания на индустриальные парки, однако в рамках данного механизма возможна реализация мероприятий по обеспечению территории индустриальных парков объектами инженерной и транспортной инфраструктуры (проектирование, строительство, реконструкция (модернизация), капитальный ремонт).

■ **МИП** (Масштабные инвестиционные проекты)

■ **СПИК** (Специальный инвестиционный контракт)

## 2. Глоссарий. Основные термины и понятия

Термины и их определения структурированы по нормативным правовым актам по принципу «от общего к частному», внутри каждой группы приводятся в алфавитном порядке.

В глоссарии в справочных целях приведены основные понятия, применяемые также к другим видам промышленной инфраструктуры, помимо индустриальных парков, в том числе определяемым за рамками архитектуры нормативных правовых актов в сфере индустриальных парков.

Отдельно отметим, что для облегчения формулировок и удобства восприятия в рамках данного издания применяется общеупотребимый в отрасли термин **«Аккредитация»**, под которым понимается процедура подтверждения соответствия индустриальных парков и управляющих компаний индустриальных парков федеральным требованиям, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 4 августа 2015 г. N 794 «Об индустриальных (промышленных) парках и управляющих компаниях индустриальных (промышленных) парков», с последующим включением индустриальных парков и управляющих компаний индустриальных парков в федеральный реестр.

### 2.1 ОСНОВНЫЕ ОБЩЕОТРАСЛЕВЫЕ ПОНЯТИЯ В СФЕРЕ ПРОМЫШЛЕННОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

*В соответствии с федеральным законом от 31 декабря 2014 г. N 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации»*

**ГИСП (государственная информационная система промышленности)** – федеральная государственная информационная система, содержащая информацию о состоянии отраслей промышленности и прогнозе их развития.

**Индустриальный (промышленный) парк** – совокупность объектов промышленной инфраструктуры, предназначенных для создания промышленного производства или модернизации промышленного производства и управляемых управляющей компанией – коммерческой или некоммерческой организацией, созданной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Инжиниринговый центр** – юридическое лицо, оказывающее инженерно-консультационные услуги по подготовке процесса производства и реализации продукции (работ, услуг), подготовке строительства и эксплуатации промышленных, инфраструктурных и других объектов, предпроектные и проектные услуги.

**Промышленная инфраструктура** – совокупность объектов недвижимого имущества, объектов транспортной инфраструктуры и коммунальной инфраструктуры, необходимых для осуществления деятельности в сфере промышленности.

**Промышленная политика** – комплекс правовых, экономических, организационных и иных мер, направленных на развитие промышленного потенциала Российской Федерации, обеспечение производства конкурентоспособной промышленной продукции.

**Промышленное производство (промышленность)** – определенная на основании Общероссийского классификатора видов экономической деятельности совокупность видов экономической деятельности, относящихся к добыче полезных ископаемых, обрабатывающему производству, обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированию воздуха, водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, а также ликвидации загрязнений.

**Промышленный кластер** – совокупность субъектов деятельности в сфере промышленности, связанных отношениями в указанной сфере вследствие территориальной близости и функциональной зависимости и размещенных на территории одного субъекта Российской Федерации или на территориях нескольких субъектов Российской Федерации.

**Промышленный технопарк** – объекты промышленной инфраструктуры и технологической инфраструктуры, предназначенные для осуществления субъектами деятельности в сфере промышленности промышленного производства, и (или) научно-технической деятельности, и (или) инновационной деятельности в целях освоения производства промышленной продукции и коммерциализации полученных научно-технических результатов и управляемые управляющей компанией – коммерческой или некоммерческой организацией, созданной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Технологическая инфраструктура** – совокупность объектов недвижимого имущества и оборудования, необходимых для осуществления научно-технической деятельности или инновационной деятельности.

**Технопарк в сфере высоких технологий** – совокупность объектов технологической инфраструктуры, транспортной инфраструктуры и коммунальной инфраструктуры, зданий, строений, сооружений, предназначенных для осуществления юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями научно-технической деятельности, и (или) инновационной деятельности, и (или) деятельности в сфере информационных технологий в целях обеспечения производства промышленной продукции и (или) выведения на рынок новых продуктов, технологий и (или) услуг и управляемых управляющей компанией – коммерческой или некоммерческой организацией, созданной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

*В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 4 августа 2015 г. N 794 «Об индустриальных (промышленных) парках и управляющих компаниях индустриальных (промышленных) парков»*

**Агропромышленный парк** – индустриальный парк, объекты промышленной инфраструктуры которого используются для создания промышленного производства или модернизации промышленного производства, в том числе осуществления производства, первичной и (или) последующей промышленной переработки сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия и их реализации, а также оказания услуг по обслуживанию сельскохозяйственного производства и переработки сельскохозяйственной продукции.

**Действующий индустриальный парк** – индустриальный парк, имеющий резидентов, объекты промышленной инфраструктуры которого введены в эксплуатацию и соответствуют требованиям.

**Коммунальная инфраструктура** – совокупность объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электроснабжения, газоснабжения и (или) теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, связи до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электроснабжения, газоснабжения и (или) теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и связи объектов капитального строительства, обеспечивающих деятельность резидентов индустриального парка и пользователей инфраструктуры индустриального (промышленного) парка, а также объекты, необходимые для обеспечения промышленной безопасности опасных производственных объектов, эксплуатируемых резидентами индустриального парка, в соответствии с Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов».

**Полезная площадь зданий, строений индустриального парка** – часть зданий, строений, расположенных на территории индустриального парка, предназначенная для размещения

резидентов и (или) потенциальных резидентов индустриального парка, а также пользователей инфраструктуры индустриального парка.

В полезную площадь зданий, строений индустриального парка не входят часть площади зданий, строений индустриального парка, предназначенная для размещения объектов коммунальной и транспортной инфраструктур индустриального парка, а также помещения общего пользования, подсобные и технические помещения.

**Полезная площадь территории индустриального парка** – часть территории индустриального (промышленного) парка, предназначенная для размещения резидентов и (или) потенциальных резидентов индустриального парка, а также пользователей инфраструктуры индустриального парка.

В полезную площадь территории индустриального парка не входит часть территории индустриального парка, предназначенная для размещения объектов коммунальной и транспортной инфраструктур индустриального парка.

**Пользователь инфраструктуры индустриального парка** – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, не являющиеся резидентами или потенциальными резидентами индустриального парка, осуществляющие деятельность на территории индустриального парка с использованием объектов промышленной инфраструктуры индустриального (промышленного) парка в целях обеспечения деятельности управляющей компании индустриального парка и (или) резидентов индустриального парка.

**Потенциальный резидент индустриального парка** – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, заключившие с управляющей компанией индустриального (промышленного) парка соглашение о намерениях или предварительный договор аренды и (или) купли-продажи, предусматривающие обязанность управляющей компании индустриального парка предоставить земельный участок, и (или) его часть, и (или) здание, и (или) строение, расположенные на территории индустриального (промышленного) парка, обеспеченные объектами коммунальной и транспортной инфраструктур.

**Промышленная инфраструктура** – совокупность объектов коммунальной и транспортной инфраструктур индустриального парка, здания, строения, сооружения, расположенные на территории индустриального парка, необходимые для осуществления деятельности в сфере промышленности.

**Резидент индустриального парка** – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, заключившие с управляющей компанией индустриального парка или организацией, привлеченной управляющей компанией индустриального парка на договорной основе, договор аренды и (или) договор купли-продажи объектов промышленной инфраструктуры и (или) их частей, расположенных на территории индустриального парка, и (или) земельных участков и (или) их частей, входящих в состав территории индустриального парка, в целях ведения промышленного производства.

**Создаваемый индустриальный парк** – индустриальный парк, имеющий потенциальных резидентов, объекты промышленной инфраструктуры которого находятся на этапе строительства, модернизации и (или) реконструкции и соответствуют требованиям.

**Территория индустриального парка** – совокупность смежных земельных участков и земельных участков, расположенных не далее двух километров друг от друга, предназначенных для создания и развития индустриального парка, размещения резидентов и пользователей инфраструктуры индустриального парка, а также объектов инженерной и транспортной инфраструктуры – зданий, сооружений и их частей, помещений и объектов инфраструктуры индустриального парка.

**Транспортная инфраструктура** – совокупность объектов недвижимого имущества, расположенных на территории индустриального парка, в том числе автомобильных дорог, искусственных дорожных

сооружений, железнодорожных путей, объектов инфраструктуры морских портов и объектов инфраструктуры внутреннего водного транспорта, предназначенных для обеспечения движения транспортных средств резидентов индустриального парка и пользователей инфраструктуры индустриального парка, а также организаций, обеспечивающих объекты индустриального парка электроснабжением, газоснабжением и (или) теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением и связью для осуществления деятельности в сфере промышленности.

**Экопромышленный парк** – индустриальный парк, объекты промышленной инфраструктуры которого используются для создания промышленного производства или модернизации промышленного производства, в том числе осуществления деятельности по утилизации отходов, и (или) обработке, и (или) обезвреживанию отходов, и (или) вовлечению отходов в хозяйственный оборот в качестве вторичного сырья при производстве промышленной продукции и выполнении работ.

---

## 2.2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ В СФЕРЕ МЕР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ

*В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 30 октября 2019 г. N 1119:*

**Инженерная инфраструктура** – комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров, выполнения работ и оказания услуг в области связи и информации, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к объектам связи и информации, инженерным системам водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, обеспечивающих деятельность участников парков или резидентов особой экономической зоны и расположенных на территориях парков или особой экономической зоны или на территории, прилегающей к границам территорий парков или особой экономической зоны, а также объектов, используемых для утилизации, обезвреживания и захоронения отходов производства и потребления.

**Инфраструктура для развития кадрового потенциала** – комплекс объектов, оборудования и инженерных сооружений, предназначенный для обеспечения подготовки, переподготовки и повышения квалификации производственных кадров для резидентов парков и особых экономических зон, потребность в котором подтверждена резидентами парков или резидентами особых экономических зон.

**Субсидия** – денежные средства, предоставляемые бюджетом субъекта Российской Федерации управляющим компаниям на возмещение затрат.

**Резидент особой экономической зоны** – коммерческая организация или индивидуальный предприниматель, признаваемые таковыми в соответствии с Федеральным законом «Об особых экономических зонах в Российской Федерации», которые осуществляют деятельность на территории особой экономической зоны не более 15 лет до дня подачи заявки на отбор, не применяют упрощенную систему налогообложения, не имеют филиалов и представительств за пределами территории особой экономической зоны и дали согласие на передачу федеральным органам исполнительной власти и органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации сведений об уплаченных федеральных налогах и таможенных пошлинах.

**Резидент парка** – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, являющиеся участниками парков, которые осуществляют деятельность на территориях парков не более 15 лет до дня подачи заявки на отбор, не применяют упрощенную систему налогообложения, не имеют на

территории этого субъекта Российской Федерации за пределами территорий парков обособленных подразделений и дали согласие на передачу федеральным органам исполнительной власти и высшим органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации сведений об уплаченных федеральных налогах и таможенных пошлинах.

В число резидентов парков не входят: юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие хозяйственную деятельность в сфере добычи и торговли сырой нефтью, природным газом, производства и торговли жидким топливом, за исключением юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих производство нефтепродуктов из тяжелых нефтяных остатков (нефтяные фракции, начало температуры кипения которых выше 500°C) на установках замедленного коксования, гидрокрекинга тяжелых нефтяных остатков и гидроконверсии тяжелых нефтяных остатков.

**Технологическая инфраструктура** – комплекс специализированных зданий, строений и сооружений, инфраструктура для промышленного дизайна и прототипирования, инжиниринговых услуг, организации производства и доступа к системам снабжения ключевых потребителей ресурсов и услуг, необходимых для организации и осуществления производства, и оборудование для оснащения лабораторий, вивариев, инновационных научно-технологических центров, центров промышленного дизайна и прототипирования, центров трансфера технологий и иных объектов, необходимые резидентам и (или) участникам промышленного технопарка и технопарка в сфере высоких технологий для ведения инновационной деятельности на территориях промышленного технопарка и технопарка в сфере высоких технологий.

**Транспортная инфраструктура** – комплекс объектов недвижимого имущества парков или особой экономической зоны, расположенных на территориях парков или особой экономической зоны или на территории, прилегающей к границам территорий парков, особой экономической зоны, и предназначенных для обеспечения движения транспортных средств, перемещения работников или товаров участников индустриального парка, участников технопарка, резидентов особой экономической зоны, в том числе технологические комплексы, включающие в себя железнодорожные вокзалы, автовокзалы и автостанции, путепроводы, тоннели, эстакады, мосты, морские терминалы, порты, аэродромы, аэропорты, объекты систем связи, навигации и управления движением транспортных средств, автомобильных дорог, железнодорожных и внутренних водных путей, вертодромы, посадочные площадки, а также иные обеспечивающие функционирование транспортной инфраструктуры здания, сооружения, устройства и оборудование.

**Управляющая компания** – коммерческая или некоммерческая организация, созданная в соответствии с законодательством Российской Федерации, осуществляющая деятельность по управлению парками или особой экономической зоной.

**Участник индустриального парка** – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют деятельность на территории индустриального парка и заключили с субъектом Российской Федерации и (или) управляющей компанией индустриального парка соглашение, предусматривающее местонахождение юридического лица (обособленного подразделения юридического лица) или индивидуального предпринимателя в целях осуществления деятельности на территории индустриального парка.

**Участник технопарка** – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, заключившие с управляющей компанией промышленного технопарка или технопарка в сфере высоких технологий соглашение, предусматривающее местонахождение юридического лица или индивидуального предпринимателя в целях осуществления деятельности на территории промышленного технопарка или технопарка в сфере высоких технологий.

**Энергетическая инфраструктура** – комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров, выполнения

работ и оказания услуг в области электро-, газо- и теплоснабжения до точек подключения (технологического присоединения) к объектам электроэнергетики, инженерным системам газо- и теплоснабжения объектов капитального строительства, обеспечивающих деятельность участников индустриального парка, участников технопарка или резидентов особой экономической зоны, и расположенных на территориях парков, особой экономической зоны или на территории, прилегающей к границам территорий парков, особой экономической зоны.

**Якорный резидент** – резидент индустриального парка, промышленного технопарка или технопарка в сфере высоких технологий, который подтвердил при составлении заявки на отбор намерение заключить с субъектом Российской Федерации и (или) управляющей компанией соглашение, предусматривающее в том числе обязательство инвестировать не менее 10% совокупного объема внебюджетных инвестиций всех резидентов парков на конец 10-го года реализации проекта накопленным итогом.

---

**Бюджетные ассигнования** – предельные объемы денежных средств, предусмотренных в соответствующем финансовом году для исполнения бюджетных обязательств.

*(Согласно ст.6 Бюджетного кодекса Российской Федерации.)*

**Бюджетный кредит** – денежные средства, предоставляемые бюджетом другому бюджету бюджетной системы Российской Федерации, юридическому лицу (за исключением государственных (муниципальных) учреждений), иностранному государству, иностранному юридическому лицу на возвратной и возмездной основах.

*(Согласно ст.6 Бюджетного кодекса Российской Федерации.)*

**Инвестиционный проект** – ограниченный по времени и ресурсам комплекс мероприятий, предусматривающих создание, расширение или развитие индустриального (промышленного) парка или промышленного технопарка.

*(Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 11 августа 2015 г. N 831)*

**Инфраструктурный проект** – ограниченный по времени и ресурсам комплекс мероприятий, направленных на создание, реконструкцию и последующую эксплуатацию объектов инфраструктуры либо на осуществление инвестиций в общественный транспорт. Инфраструктурный проект может реализовываться (планироваться к реализации) в целях обеспечения реализации связанных с ним инвестиционных проектов, в том числе в рамках комплексного развития территорий.

*(Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 14 июля 2021 г. N 1189.)*

**Межбюджетные трансферты** – средства, предоставляемые одним бюджетом бюджетной системы Российской Федерации другому бюджету бюджетной системы Российской Федерации.

*(Согласно ст.6 Бюджетного кодекса Российской Федерации.)*

**Новый инвестиционный проект** – ограниченный по времени и ресурсам комплекс мероприятий, направленных на создание и последующую эксплуатацию новых объектов основных средств или на реконструкцию существующих объектов, создание и ввод в эксплуатацию новых объектов жилищного фонда, которые вводятся в эксплуатацию после 1 января 2021 г.

*(Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 19 октября 2020 г. N 1704.)*

**Объекты инфраструктуры** – объекты транспортной, инженерной, энергетической и коммунальной инфраструктуры, объекты инфраструктуры индустриальных парков, промышленных технопарков, особых экономических зон, созданных в соответствии с Федеральным законом «Об особых экономических зонах в Российской Федерации», территорий опережающего социально-экономического развития, инновационных научно-технологических центров, необходимые для реализации нового инвестиционного проекта.

*(Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 19 октября 2020 г. N 1704.)*

**Специальный казначейский кредит** – бюджетный кредит, который предоставляется Федеральным казначейством бюджетам субъектов Российской Федерации за счет временно свободных средств единого счета федерального бюджета на срок до 15 лет с взиманием платы за пользование ими по ставке 3% годовых с правом досрочного погашения.

*(Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 31 марта 2023 г. N 525.)*

---

## СПРАВОЧНО

*В соответствии с федеральным законом от 31 декабря 2014 г. N 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации»*

**Кластер** – совокупность особых экономических зон одного типа или нескольких типов, которая определяется Правительством Российской Федерации и управление которой осуществляется одной управляющей компанией.

**Особая экономическая зона** – часть территории Российской Федерации, которая определяется Правительством Российской Федерации и на которой действует особый режим осуществления предпринимательской деятельности, а также может применяться таможенная процедура свободной таможенной зоны.

**Управляющая компания** – открытое акционерное общество, которое создано в целях реализации соглашений о создании особых экономических зон и 100% акций которого принадлежит Российской Федерации, или хозяйственное общество, которое создано с участием такого открытого акционерного общества в указанных целях, либо иное хозяйственное общество, которое заключило с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти соглашение об управлении особой экономической зоной.

*В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2019 г. N 1863 «О промышленных технопарках и управляющих компаниях промышленных технопарков»*

**Действующий промышленный технопарк** – промышленный технопарк, имеющий резидентов промышленного технопарка, объекты промышленной и технологической инфраструктур которого введены в эксплуатацию и соответствуют требованиям.

**Резидент промышленного технопарка** – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, заключившие с управляющей компанией промышленного технопарка или организацией, привлеченной управляющей компанией промышленного технопарка на договорной основе, договор аренды и (или) договор купли-продажи объектов промышленной и технологической инфраструктур промышленного технопарка и (или) их частей и (или) земельных участков и (или) их частей, входящих в состав территории промышленного технопарка, в целях ведения промышленного производства, и (или) сельского хозяйства (в случае агропромышленного технопарка (агробιοтехнопарка), и (или) научно-технической деятельности, и (или) инновационной деятельности.

**Создаваемый промышленный технопарк** – промышленный технопарк, имеющий потенциальных резидентов промышленного технопарка, объекты промышленной и технологической инфраструктур которого находятся на этапе строительства, модернизации и (или) реконструкции и соответствуют требованиям.

*В соответствии с федеральным законом от 29 декабря 2014 г. N 473-ФЗ «О территориях опережающего развития в Российской Федерации»*

**Территория опережающего развития (ТОР)** – часть территории субъекта Российской Федерации, включая закрытое административно-территориальное образование, и (или) акватории водных объектов, на которых в соответствии с решением Правительства Российской Федерации установлен особый правовой режим осуществления предпринимательской и иной деятельности в целях формирования благоприятных условий для привлечения инвестиций, обеспечения ускоренного социально-экономического развития и создания комфортных условий для обеспечения жизнедеятельности населения.

**Инфраструктура территории опережающего развития** – совокупность земельных участков с находящимися на них объектами капитального строительства, некапитальными строениями, сооружениями, включая объекты транспортной, энергетической, коммунальной, инженерной, социальной, инновационной инфраструктур, объекты инфраструктуры морских портов и объекты иных инфраструктур, расположенных на территории опережающего развития, а также указанных объектов инфраструктур, расположенных вне такой территории, но обеспечивающих ее функционирование.

**Резидент территории опережающего развития** – индивидуальный предприниматель или являющееся коммерческой организацией юридическое лицо, государственная регистрация которых осуществлена на территории опережающего развития согласно законодательству Российской Федерации (за исключением государственных и муниципальных унитарных предприятий), либо резидент иной территории опережающего развития, создавший филиал или представительство на этой территории опережающего развития, которые заключили в соответствии с настоящим Федеральным законом соглашение об осуществлении деятельности на территории опережающего развития (далее – соглашение об осуществлении деятельности) и включены в реестр резидентов территории опережающего развития (далее – реестр резидентов).

**Моногорода** – муниципальные образования, включенные в определенный актом Правительства Российской Федерации перечень монопрофильных муниципальных образований Российской Федерации.

*См.: Распоряжение Правительства Российской Федерации от 29 июля 2014 г. N 1398-р «О перечне монопрофильных муниципальных образований Российской Федерации (моногородов)».*

*См. также: Постановление Правительства РФ от 22.06.2015 г. № 614 «Об особенностях создания территорий опережающего развития на территориях монопрофильных муниципальных образований Российской Федерации (моногородов)».*

# РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ИНДУСТРИАЛЬНЫМ ПАРКАМ:

Сертификация на соответствие  
ГОСТ Р 56301 – 2014

Подтверждение соответствия требованиям  
Постановления Правительства РФ N 794  
от 04.08.2015 г.

# Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 56301 – 2014 «Индустриальные парки. Требования»

Сертификация – процесс подтверждения соответствия характеристик индустриального парка требованиям Национального стандарта Российской Федерации ГОСТ Р 56301 – 2014 “Индустриальные парки. Требования”.

Целью сертификации является предоставление достоверной и систематизированной информации об индустриальном парке заинтересованным лицам, среди которых могут быть потенциальные инвесторы, органы государственной власти, финансовые организации, а также участники отраслевого рынка.

Подробнее на сайте АИП России:



<https://indparks.ru/certification/about/>

Национальный стандарт был разработан АИП России совместно с Минпромторгом России и зафиксировал требования к индустриальным паркам, разработанные участниками отрасли, что позволило сформировать на его базе основу нормативных документов Правительства РФ, в том числе постановление Правительства РФ от 04.08.2015 № 794 «Об индустриальных (промышленных) парках и управляющих компаниях индустриальных (промышленных) парков», на основании соответствия которому Минпромторг России проводит аккредитацию. Являясь разработчиком Национального стандарта, с 2015 года АИП России является единственным органом по сертификации индустриальных парков.

Сертификация о соответствии требованиям Национального стандарта осуществляется индустриальными парками на добровольной основе и не является основанием для получения мер государственной поддержки.

## СЕРТИФИКАЦИЯ

- ▶ сформированный рыночный механизм подтверждения конкурентных преимуществ и эффективности индустриальных парков
- ▶ стандарт качества для инвесторов и отрасли

Правила добровольной системы сертификации АИП России зарегистрированы Росстандартом 10 августа 2015 года, рег. No РОСС RU. М1370.04ИАЯ0 в Едином реестре зарегистрированных систем добровольной сертификации. Органом, осуществляющим сертификацию, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, является Ассоциация индустриальных парков России.

## ДОБРОВОЛЬНЫЙ ОТРАСЛЕВОЙ СТАНДАРТ



## 59 промышленных парков успешно прошли проверку на соответствие Национальному стандарту

### ПОРЯДОК СЕРТИФИКАЦИИ

#### Подача документов:

Управляющая компания промышленного парка

#### Рассмотрение пакета документов:

Ассоциация промышленных парков России

#### Срок подачи и рассмотрения заявки:

Заявки принимаются в рабочем режиме ежедневно, срок рассмотрения не регламентирован, в среднем составляет 2 месяца

#### Результат сертификации:

Сертификат о соответствии промышленного парка требованиям Национального стандарта (на 5 лет)

либо экспертное заключение о несоответствии промышленного парка требованиям Национального стандарта

### ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ



**Максим Паздников**  
Сопредседатель Правления АИП России

*Сертификация АИП России - это инструмент рыночного подтверждения соответствия промышленного парка отраслевыми требованиями. Решение о присвоении статуса действующего промышленного парка принимается членами Сертификационной комиссии, что делает сертификацию абсолютно прозрачной. При этом ключевая задача сертификации - это не проверка соответствия как такового, а аудит проекта с точки зрения его внутреннего устройства*

## ЭТАПЫ ПРОЦЕССА СЕРТИФИКАЦИИ

---

### 01 Заполнение паспорта промышленного парка

---

Для начала прохождения сертификации необходимо заполнить паспорт промышленного парка. Заполненный паспорт необходимо направить через форму заявки на сайте АИП России либо по электронной почте.

<https://indparks.ru/certification/about/#request>

+7 495 477 45 68



### 02 Оформление заявки на прохождение сертификации

---

После согласования заполненного паспорта необходимо направить заявление на прохождение сертификации, а также подписать договор и оплатить стоимость сертификации

---

### 03 Сбор пакета подтверждающих документов

---

Для подготовки заявки к заседанию Сертификационной комиссии необходимо собрать отсканированные копии документов, подтверждающих данные, указанные в паспорте промышленного парка, и направить их в Ассоциацию промышленных парков в электронном виде.

---

### 04 Осмотр площадки промышленного парка

---

После получения от заявителя копий подтверждающих документов эксперты АИП выезжают на площадку промышленного парка для натурального обследования и проверки оригиналов представленных документов

---

### 05 Заседание сертификационной комиссии

---

Заявитель приглашается к участию в заседании Сертификационной комиссии для презентации промышленного парка. Решение о соответствии промышленного парка требованиям Национального стандарта принимается большинством голосов членов комиссии.

---

### 06 РЕЗУЛЬТАТ

---

По итогам заседания Сертификационной комиссии заявитель получает сертификат о соответствии промышленного парка требованиям Национального стандарта либо экспертное заключение о несоответствии промышленного парка требованиям Национального стандарта.

Данные о сертифицированном промышленном парке заносятся в реестр промышленных парков, прошедших добровольную сертификацию.

Информация о прохождении сертификации публикуется на сайтах АИП ([www.indparks.ru](http://www.indparks.ru)) и Государственной информационной системы промышленности в разделе Геоинформационной системы промышленных парков (<https://gisip.gov.ru/gisip/>).

# ТРЕБОВАНИЯ НАЦИОНАЛЬНОГО СТАНДАРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ГОСТ Р 56301 - 2014

---



## УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Управляющая компания - юридическое лицо, правомочное и осуществляющее деятельность по управлению созданием, развитием и функционированием индустриального парка.

**[!]:** Управляющая компания НЕ может быть резидентом индустриального парка.

---



## ПЛОЩАДЬ И ТЕРРИТОРИЯ ПАРКА

Площадь территории должна быть не менее 8 га.

Территория индустриального парка должна быть определена по отношению к внешней территории и иметь границы (определяются границами стоящих на кадастровом учете земельных участков в составе индустриального парка).

Земельные участки, составляющие территорию индустриального парка, должны быть смежными, либо располагаться на расстоянии не далее 2 км друг от друга.

Категория и вид разрешенного использования земельных участков - допускает размещение промышленных объектов.

Не менее 50 % полезной площади индустриального парка предусмотрена для передачи в собственность или предоставления в пользование резидентам индустриального парка.

Геологические и геодезические параметры не препятствуют строительству и размещению промышленных объектов и объектов инфраструктуры.

На территории отсутствуют обременения, препятствующие использованию территории в качестве индустриального парка.

**[!]:** В состав территории агропромышленных парков могут входить земельные участки с категориями земель и видами разрешенного использования, допускающими ведение сельскохозяйственного производства (не более 25% от общей площади территории агропромышленного парка).

---



## ИНЖЕНЕРНАЯ (КОММУНАЛЬНАЯ) ИНФРАСТРУКТУРА

### ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ

- наличие на территории точки присоединения к электрическим сетям максимальной мощностью не менее 2 МВт,

- наличие действующих технических условий на технологическое присоединение  
(и/или)

- наличие согласованного в установленном порядке проекта создания собственных генерирующих мощностей в объеме не менее 0,15 МВт свободной максимальной мощности на каждый свободный гектар полезной площади индустриального парка.

### ГАЗОСНАБЖЕНИЕ / ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ

Наличие на территории индустриального парка существующего подключения к сетям газоснабжения и/или наличие существующего подключения к сетям теплоснабжения.

### КАНАЛИЗАЦИЯ

Наличие на территории индустриального парка ливневой канализации.

### ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ

Наличие на территории индустриального парка существующего подключения к системе водоснабжения и водоотведения.

В случаях когда это предусмотрено основополагающими документами индустриального парка, должно быть обеспечено наличие очистных сооружений.

## ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ



- Наличие транспортного сообщения с ближайшими населенными пунктами посредством:
  - общественного транспорта,
  - собственного транспорта индустриального парка или резидентов,
  - транспортных услуг специализированных транспортных компаний,
- Автомобильная дорога класса «дороги обычного типа» не ниже IV категории согласно ГОСТ Р 52398, проложенная до границы индустриального парка и введенная в эксплуатацию, примыкающая к дороге федерального, регионального или местного значения.
- Оборудованный съезд с дороги на территорию индустриального парка.



## ИНТЕРНЕТ-САЙТ

- Достоверная и исчерпывающая информация о местоположении индустриального парка.
- Описание инфраструктурных мощностей.
- Информация о действующих резидентах индустриального парка.
- Информация о свободных земельных участках индустриального парка для размещения, производства, параметры зданий, строений, сооружений и инфраструктурных мощностей.
- Описание текущих условий размещения на территории индустриального парка.
- Информация об управляющей компании и оказываемых ею услугах.
- Контактные данные управляющей компании.



## БИЗНЕС-ПЛАН

Бизнес-план индустриального парка должен иметь следующую информацию:



## МАСТЕР-ПЛАН

Мастерс-план индустриального парка должен иметь следующую информацию:



## Перечень требуемых материалов и подтверждающие их соответствие документов

№	Требуемые материалы	Подтверждающие документы
1	Копия Устава управляющей компании (УК)	Устав юридического лица, правомочного осуществлять управление индустриальным парком заверенное руководителем организации либо нотариально заверенное с подписью (возможно цифровой) и печатями.
2	Правоустанавливающие документы на объекты недвижимого имущества (в т.ч. инженерной инфраструктуры) Правоустанавливающие документы на объекты недвижимого имущества (в т.ч. инженерной инфраструктуры)	Выписки из ЕГРН на все виды недвижимого имущества (в т.ч. земельные участки, здания и сооружения, сети, дороги и пр.) в границах индустриального парка, непосредственно используемые УК для ведения деятельности.
3	Бизнес-план индустриального парка	Бизнес-план индустриального парка, заверенный управляющей компанией и (или) собственником и (или) инициатором проекта
4	Мастер-план территории индустриального парка	Мастер-план территории индустриального парка, заверенный управляющей компанией и (или) собственником и (или) инициатором проекта
5	Интернет-сайт индустриального парка	URL адрес сайта индустриального парка в интернете
6	Реестр компаний-резидентов индустриального парка	Реестр компаний-резидентов с указанием занимаемой площади, формы договорных отношений, количеством созданных рабочих мест, указанием даты входа на площадку индустриального парка, профилем деятельности, объемом совершенных на территории парка инвестиций и, при наличии, объемом выпускающей продукции на территории парка в стоимостном выражении, а также с указанием второй стороны заключения контракта на размещение (договор купли-продажи, аренды)
7	Актуальная план-схема территории индустриального парка	Ситуационный план территории индустриального парка.
8	Энергоресурсы: электроэнергетика и электроснабжение	Технический паспорт электростанции / Технический паспорт электроподстанции, Договор на поставку электроэнергии от внешних поставщиков / Технические условия на присоединение
9	Энергоресурсы: газозенергетика и газоснабжение	Информация о топливном режиме, договор поставки газа от внешнего поставщика. Схема газопровода. Расчет пропускной способности газопровода. Информация о свободной мощности ГРС / Технические условия на присоединение
10	Энергоресурсы: теплотенергетика и теплоснабжение	Технический Паспорт ТЭЦ/Технический Паспорт котельной установки, договор на поставку на тепловую энергию от внешних источников. Схема паропроводов / Технические условия на присоединение
11	Водоснабжение, водообеспечение и водоотведение	Договор на оказание услуг с водоканалом (водообеспечение, водоотведение), паспорт водообеспечивающего оборудования. Схема водопроводов. / Технические условия на присоединение
12	Документы финансовой и управленческой отчетности	Бухгалтерская отчетность Управляющей компании за предыдущие три года, в том числе Отчет о движении денежных средств и бухгалтерский баланс (если не составляет коммерческую тайну). Либо иные документы, подтверждающие соответствие деятельности Управляющей компании пункту 3.4 Национального стандарта Российской Федерации ГОСТ Р 56301 – 2014 «Индустриальные парки. Требования»
13	Юридические отношения между УК и резидентами	Копии договоров (в том числе гражданско-правовых договоров о купле-продажи земли, сооружений, аренде, оказании услуг) между управляющей компанией и резидентами индустриального парка. Допускается частичное закрашивание коммерческой информации в договорах для сохранения коммерческой тайны. Цель предоставления договоров - подтверждение взаимоотношений между Управляющей компанией и резидентами индустриального парка.
14	Юридические отношения между УК и внешними сервисными компаниями	Копии договоров подряда и субподряда по привлечению Управляющей компанией внешних сервисных компаний для оказания услуг резидентам индустриального парка
15	Штатное расписание УК	Штатное расписание управляющей компании
16	Правоспособность УК к осуществлению лицензируемой деятельности	Лицензии управляющей компании и документы о членстве в СРО (при наличии).

# Постановление Правительства Российской Федерации от 4 августа 2015 г. N 794

## «Об индустриальных (промышленных) парках и управляющих компаниях индустриальных (промышленных) парков»

Основные требования к индустриальным паркам, а также механизм подтверждения соответствия таким требованиям определены в Постановлении Правительства Российской Федерации от 4 августа 2015 г. N 794, в том числе:

- основные понятия и термины;
- требования к индустриальным (промышленным) паркам и управляющим компаниям индустриальных (промышленных) парков в целях применения к ним мер стимулирования деятельности в сфере промышленности (далее – Требования);
- описание процедуры и правил подтверждения соответствия индустриального (промышленного) парка и управляющей компании Требованиям для действующих и создаваемых индустриальных парков (аккредитации).

[!]: Индустриальный парк, претендующий на получение мер государственной поддержки, должен соответствовать требованиям, определенным указанным Постановлением, а также пройти процедуру аккредитации в Министерстве промышленности и торговли Российской Федерации.

### **ВАЖНЫЙ ВОПРОС:**

Как подать заявку на аккредитацию?

### **ОТВЕТ:**

Заявка на аккредитацию подается управляющей компанией индустриального парка в Министерство промышленности и торговли Российской Федерации. Документы загружаются в электронном виде посредством государственной информационной системы промышленности (ГИСП).

### **ВАЖНЫЙ ВОПРОС:**

Необходимо ли до аккредитации заключить соглашение с региональным правительством о создании индустриального парка?

### **ОТВЕТ:**

**Да**, согласно Требованиям, утвержденным Постановлением Правительства от 04.08.2015 г. № 794, управляющая компания заключает с исполнительным органом субъекта Российской Федерации, осуществляющим функции в сфере промышленной политики субъекта Российской Федерации, на территории которого расположен индустриальный (промышленный) парк, соглашение, предусматривающее:

- обязанность управляющей компании информировать исполнительный орган субъекта Российской Федерации об изменении параметров реализации проекта в течение срока действия решения о соответствии Требованиям;
- обязанность исполнительного органа субъекта Российской Федерации обеспечивать проведение мониторинга и проверок параметров реализации проекта в целях установления соответствия (несоответствия) Требованиям в течение срока действия решения о соответствии Требованиям.

Копия заключенного соглашения предоставляется управляющей компанией в Минпромторг России в составе заявки на аккредитацию.

## ПОРЯДОК АККРЕДИТАЦИИ

### Подача документов:

Управляющая компания индустриального парка

### Рассмотрение пакета документов:

Министерство промышленности и торговли Российской Федерации

### Срок подачи и рассмотрения заявки:

Заявки принимаются в рабочем режиме ежедневно, нормативный срок рассмотрения до 30 рабочих дней.

Подается в электронном виде через сайт ГИСП <https://gisp.gov.ru/mainpage/>

### Результат аккредитации:

Приказ Министерства промышленности и торговли Российской Федерации о соответствии индустриального парка Требованиям и внесении сведений в реестр индустриальных парков (включая выписку из реестра)

### **ВАЖНЫЙ ВОПРОС:**

Каковы сроки прохождения аккредитации?

### **ОТВЕТ:**

Минпромторг России рассматривает представленные управляющей компанией документы в течение 30 рабочих дней со дня регистрации таких документов на предмет их комплектности и соответствия Требованиям.

В случае подачи управляющей компанией полного комплекта документов и соответствия представленных документов Требованиям Минпромторгом России принимается решение о соответствии парка и управляющей компании Требованиям.

На основании указанного решения сведения о парке и управляющей компании вносятся в реестр индустриальных (промышленных) парков и управляющих компаний индустриальных (промышленных) парков, соответствующих Требованиям (далее - реестр), в течение 5 рабочих дней со дня принятия решения.

Не позднее 5 рабочих дней со дня принятия решения о соответствии Минпромторг России направляет управляющей компании выписку из реестра.

В случае, если представлен неполный комплект документов либо представленные документы не соответствуют Требованиям, Минпромторг России направляет управляющей компании уведомление с перечнем нарушений и устанавливает срок их устранения, который не может превышать 60 рабочих дней.

Управляющая компания после устранения нарушений вправе не более 2 раз в течение календарного года повторно подать заявку на аккредитацию. Если управляющая компания не устранила в установленный срок нарушения, Минпромторгом России принимается решение о несоответствии индустриального (промышленного) парка и управляющей компании Требованиям.

Решение направляется управляющей компании в срок не позднее 5 рабочих дней.

### ВАЖНЫЙ ВОПРОС:

Каков срок действия аккредитации? Необходимо ли продлять аккредитацию?

### ОТВЕТ:

Решение о соответствии индустриального (промышленного) парка и управляющей компании Требованиям, утвержденными ПП РФ №794, **действует в течение 5 лет** со дня принятия такого решения Минпромторгом России. Не позднее чем за 30 дней до истечения срока действия решения о соответствии индустриального (промышленного) парка и управляющей компании Требованиям, управляющая компания вправе направить в Минпромторг России заявление в целях продления срока действия решения с приложением необходимых документов.

## СХЕМА ПРОВЕДЕНИЯ АККРЕДИТАЦИИ



### ВАЖНЫЙ ВОПРОС:

Какой комплект документов необходим для прохождения аккредитации?

### ОТВЕТ:

Перечень документов, представляемых управляющей компанией в Минпромторг России для подтверждения соответствия Требованиям содержится в приложении к Правилам, утвержденным ПП РФ № 794. При этом, перечень предоставляемых документов может различаться для создаваемых и действующих проектов. Приложением к Правилам предусмотрен перечень основных документов. В зависимости от условий и особенностей реализации проекта для успешной аккредитации могут потребоваться дополнительные документы.

**[!]:** Документы являются подтверждением соответствия Требованиям, поэтому следует внимательно ознакомиться с перечнем требований.

## ТРЕБОВАНИЯ К СОЗДАВАЕМЫМ ИНДУСТРИАЛЬНЫМ ПАРКАМ:

Специальных (усеченных) требований для создаваемых промышленных парков не предусмотрено.

До представления документов в Минпромторг России необходимо определить все ключевые параметры реализации проекта, в том числе те, которые подлежат отражению в рамках мастер-плана, подаваемого на аккредитацию. В мастер-план должны быть включены все обязательные разделы, предусмотренные пунктом 7 Приложения к Правилам, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 04.08.2015 г. № 794.

<p>Территория</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Не менее чем <b>на 70 %</b> территории размещены и (или) запланированы к размещению:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• объекты транспортной инфраструктуры</li> <li>• системы коммуникаций и объекты инженерной инфраструктуры</li> <li>• здания, строения и сооружения, предназначенные для создания промышленного производства или модернизации промышленного производства</li> </ul> </li>   <li>▪ <b>Площадь территории не менее 8 га.</b></li>   <li>▪ <b>Категория земель:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и иного специального назначения</li> <li>и (или)</li> <li>• земли населенных пунктов, на которых допускается размещение объектов промышленной инфраструктуры</li> </ul> </li>   <li>▪ <b>Не менее 50% площади территории, зданий, строений</b> - полезная площадь (предназначена для пользования резидентов)</li>   <li>▪ <b>Не менее 50% полезной площади территории, зданий, строений</b> - предназначено для размещения и ведения промышленного производства резидентов (потенциальных резидентов)</li> </ul>
<p>Инженерная (коммунальная) инфраструктура</p>	<p><b>Электроэнергия:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• обеспечение территории электрической энергией максимальной мощностью <b>не менее 2 МВт</b>;</li> <li>• обеспечение возможности для технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии к электрическим сетям <b>не менее 0,15 МВт на каждый свободный гектар полезной площади</b>;</li> <li>• точка присоединения к электрической энергии на территории промышленного парка,</li> <li>• и (или) наличие действующих технических условий на технологическое присоединение энергопринимающих устройств к электрическим сетям,</li> <li>• и (или) наличие собственных объектов по производству электрической энергии,</li> <li>• и (или) наличие согласованного проекта создания собственных объектов по производству электрической энергии и технических условий на технологическое присоединение энергопринимающих устройств к электрическим сетям</li> </ul> <p><b>Газоснабжение и (или) теплоснабжение:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• подключение и (или) действующие технические условия к сетям газоснабжения и (или) к сетям теплоснабжения,</li> <li>• и (или) собственные объекты газоснабжения и (или) теплоснабжения,</li> <li>• и (или) согласованный проект создания собственных объектов газоснабжения и (или) теплоснабжения и технические условия на подключение потребителей к сетям газоснабжения и (или) к сетям теплоснабжения</li> </ul> <p><b>Водоснабжение и водоотведение:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• наличие подключения потребителей к системе водоснабжения и водоотведения,</li> <li>• и (или) наличие технических условий на подключение потребителей к системе водоснабжения и водоотведения,</li> <li>• и (или) наличие собственных объектов водоснабжения и водоотведения,</li> <li>• и (или) наличие согласованного в установленном порядке проекта создания собственных объектов системы водоснабжения и водоотведения и технических условий на подключение потребителей к системе водоснабжения и водоотведения</li> </ul>
<p>Транспортная инфраструктура</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ транспортное сообщение с ближайшими населенными пунктами (общественный транспорт и (или) транспорт, принадлежащий на праве собственности или ином законном основании управляющей компании промышленного парка, привлеченный для транспортного обслуживания территории)</li>   <li>▪ автомобильная дорога, проложенная до границы промышленного парка, введенная в эксплуатацию, примыкающая к дороге федерального, и (или) регионального, и (или) межмуниципального, и (или) местного значения</li>   <li>▪ въезд на территорию промышленного парка с указанной автомобильной дороги</li> </ul>

<p>Управляющая компания индустриального парка</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ юридическое лицо в форме хозяйственного общества, государственного или муниципального унитарного предприятия;</li> <li>▪ зарегистрирована в соответствии с законодательством Российской Федерации в субъекте Российской Федерации, на территории которого находится индустриальный парк*; <i>*Сформированы поправки, отменяющие данное ограничение</i></li> <li>▪ основной ОКВЭД управляющей компании входит в перечень видов деятельности* по управлению созданием, развитием и эксплуатацией индустриального парка,</li> <li>▪ не менее 80% ОКВЭДов управляющей компании входят в перечень видов деятельности* по управлению созданием, развитием и эксплуатацией индустриального парка; <i>*утв. Приказом Минпромторга России от 07.10.2021г. №4014 «Об утверждении перечня видов деятельности по управлению созданием, развитием и эксплуатацией индустриального (промышленного) парка, а также предоставлению резидентам индустриального (промышленного) парка услуг, необходимых им для осуществления промышленного производства»</i></li> <li>▪ <b>распоряжается*</b> на праве собственности или на ином законном основании (договор аренды, доверительного управления, агентский договор): <ul style="list-style-type: none"> <li>• земельными участками, составляющими территорию индустриального парка, и (или)</li> <li>• зданиями, строениями и (или) их частями, расположенными на территории индустриального парка, и (или)</li> <li>• объектами коммунальной и транспортной инфраструктур индустриального парка;</li> </ul> <i>* За исключением земельных участков и (или) зданий, строений и (или) их частей, принадлежащих на праве собственности резидентам индустриального парка</i> </li> <li>▪ обеспечивает наличие <b>специализированного сайта*</b> с информацией об индустриальном парке и управляющей компании <i>* Может быть отдельный раздел на сайте управляющей компании, исполнительного органа региона, осуществляющего функции в сфере промышленной политики субъекта Российской Федерации, корпорации развития субъекта Российской Федерации, инвестиционном портале региона</i></li> <li>▪ осуществляет <b>ведение реестра</b> резидентов (потенциальных резидентов) индустриального парка.</li> <li>▪ В реестр включаются следующие сведения: <ul style="list-style-type: none"> <li>• полное, сокращенное (фирменное) наименование, ОГРН, ИНН, место нахождения и адрес, контактная информация резидента;</li> <li>• ОКВЭД, вид промышленного производства;</li> <li>• номер, предмет, срок действия и дата заключения договора, и (или) предварительного договора, и (или) соглашения о намерениях, заключенного между управляющей компанией и резидентом;</li> <li>• дата включения сведений о резиденте в реестр;</li> <li>• дата и основание внесения записи о прекращении статуса резидента</li> </ul> </li> </ul>
---	---

## ПЕРЕЧЕНЬ ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ СОЗДАВАЕМЫХ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ

№	Требуемые материалы	Подтверждающие документы
1	Письмо за подписью руководителя исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации	<p>Письмо за подписью руководителя исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего функции в сфере промышленной политики, подтверждающее, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>создание индустриального парка на территории субъекта Российской Федерации осуществляется с учетом стратегии пространственного развития Российской Федерации, а также схем территориального планирования Российской Федерации и субъекта Российской Федерации</li> </ul>
2	Копия соглашения, заключенного между управляющей компанией индустриального парка и исполнительным органом государственной власти субъекта РФ, осуществляющим функции в сфере промышленной политики субъекта РФ, на территории которого расположен парк	<p>В соглашении должны быть предусмотрены:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>обязанность управляющей компании индустриального парка информировать исполнительный орган государственной власти субъекта РФ, осуществляющий функции в сфере промышленной политики, об изменении параметров реализации проекта индустриального парка, в том числе о смене управляющей компании;</li> <li>обязанность исполнительного органа государственной власти субъекта РФ, осуществляющего функции в сфере промышленной политики, обеспечивать проведение проверок параметров реализации проекта индустриального парка в целях установления соответствия (несоответствия) индустриального парка и управляющей компании Требованиям ПП 794</li> </ul>
3	Мастер-план индустриального парка	<p>Мастер-план включает:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>схему обеспечения территории индустриального парка промышленной инфраструктурой или схему застройки индустриального парка с указанием масштаба;</li> <li>схему расположения земельных участков в составе территории индустриального парка с указанием их общей площади в гектарах и общей площади земельных участков в гектарах, составляющих полезную площадь территории индустриального парка, а также общей площади земельных участков в гектарах, предназначенных для размещения и ведения промышленного производства резидентов и (или) потенциальных резидентов;</li> <li>схему расположения зданий, строений индустриального парка с указанием их общей площади в квадратных метрах и общей площади зданий, строений в квадратных метрах, составляющих полезную площадь зданий, строений индустриального парка, а также общей площади зданий, строений в квадратных метрах, предназначенных для размещения и ведения промышленного производства резидентов и (или) потенциальных резидентов индустриального парка;</li> <li>схему размещения резидентов и (или) потенциальных резидентов индустриального парка, а также пользователей инфраструктуры индустриального парка, в том числе схему размещения резидентов и (или) потенциальных резидентов в границах земельных участков, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения;</li> <li>схему размещения резидентов и (или) потенциальных резидентов, относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства;</li> <li>перечень и характеристики (включая год ввода в эксплуатацию) зданий, строений и помещений, предназначенных для размещения резидентов и (или) потенциальных резидентов индустриального парка, а также перечень и характеристики объектов коммунальной и транспортной инфраструктур индустриального парка;</li> <li>оценку объемов затрат на создание промышленной инфраструктуры индустриального парка;</li> <li>сведения о фактическом и планируемом использовании объектов промышленной инфраструктуры индустриального парка резидентами и (или) потенциальными резидентами, включая информацию о фактическом (расчетном) и планируемом объеме промышленного производства;</li> <li>сведения о текущем и плановом значении финансово-экономических показателей деятельности управляющей компании индустриального парка;</li> <li>ситуационный план индустриального парка, в случае если объекты промышленной инфраструктуры индустриального парка находятся на расстоянии и не могут быть отображены в рамках разделов мастер-плана индустриального парка, указанных в абзацах 2-4 настоящего пункта.</li> </ul> <p>А также:</p> <p><b>для агропромышленного парка</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>схему расположения земельных участков, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения и предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства, а также иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, с указанием их общей площади в гектарах;</li> </ul> <p><b>для экпромышленного парка</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>схему расположения земельных участков с видом разрешенного использования «Специальная деятельность», а также предназначенных для сбора, и (или) накопления, и (или) обработки, и (или) утилизации, и (или) обезвреживания отходов</li> </ul>

4	Копии разрешений на ввод в эксплуатацию объектов промышленной инфраструктуры	<p>Заверенные в установленном порядке копии разрешений на ввод в эксплуатацию объектов промышленной инфраструктуры (за исключением объектов, введенных в эксплуатацию до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также объектов промышленной инфраструктуры, принадлежащих на праве собственности резидентам индустриального парка, и (или) потенциальным резидентам, и (или) пользователям инфраструктуры, а также заверенная в установленном порядке копия проектно-сметной документации создания и (или) реконструкции объектов промышленной инфраструктуры создаваемого индустриального парка;</p> <p>В случае наличия объектов промышленной инфраструктуры индустриального парка, введенных в эксплуатацию до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации, представляются заверенные в установленном порядке копии инвентарных карточек учета объектов основных средств на указанные объекты промышленной инфраструктуры или иных документов, подтверждающих наличие объектов промышленной инфраструктуры индустриального парка, введенных в эксплуатацию до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p> <p>В случае разработки проектной документации на создание объектов промышленной инфраструктуры создаваемого индустриального парка с использованием средств бюджетного кредита, полученного из федерального бюджета на финансовое обеспечение реализации инфраструктурного проекта, представляются заверенная в установленном порядке копия соглашения о реализации указанного инфраструктурного проекта, заключенного высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации (руководителем высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации) с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, и письмо за подписью высшего должностного лица субъекта Российской Федерации (руководителя высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации) подтверждающее, что разработка проектной документации на создание объектов промышленной инфраструктуры создаваемого индустриального парка будет осуществляться за счет средств бюджетного кредита, с приложением перечня и характеристик указанных объектов промышленной инфраструктуры.</p> <p>В случае разработки проектной документации на создание объектов промышленной инфраструктуры создаваемого индустриального парка с использованием средств бюджета субъекта Российской Федерации, высвобождаемых в результате снижения объема погашения задолженности субъекта Российской Федерации перед Российской Федерацией по бюджетным кредитам, представляются заверенная в установленном порядке копия соглашения о реализации нового инвестиционного проекта, в целях реализации которого используются указанные средства бюджета субъекта Российской Федерации, заключенного уполномоченным исполнительным органом субъекта Российской Федерации с Министерством экономического развития Российской Федерации, и письмо за подписью высшего должностного лица субъекта Российской Федерации (руководителя высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации), подтверждающее, что разработка проектной документации на создание объектов промышленной инфраструктуры создаваемого индустриального парка будет осуществляться за счет указанных средств бюджета субъекта Российской Федерации, с приложением перечня и характеристик указанных объектов промышленной инфраструктуры.</p>
5	Копии документов, подтверждающих наличие принадлежащих управляющей компании земельных участков, составляющих территорию индустриального парка, строений и (или) объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры, расположенных на территории парка	<p>Копии документов, подтверждающих наличие принадлежащих управляющей компании индустриального парка на законном основании, в том числе на основании договора аренды, земельных участков, составляющих территорию индустриального парка, и строений, расположенных на территории индустриального парка и (или) объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• выписка из ЕГРН, полученная не позднее чем за 6 месяцев до даты представления в Минпромторг России (если управляющая компания является собственником земельных участков);</li> <li>• договор аренды либо иной договор, подтверждающий правомочия управляющей компании индустриального парка, выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (если управляющая компания индустриального парка распоряжается земельными участками, составляющими территорию индустриального парка, на ином законном основании, в том числе на основании договора аренды).</li> </ul>
	Проект планировки, и (или) проект межевания, и (или) градостроительный план территории индустриального парка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Проект планировки, и (или) проект межевания, и (или) градостроительный план территории;</li> <li>• Справка за подписью руководителя управляющей компании индустриального парка, подтверждающая, что территория индустриального (промышленного) парка соответствует Требованиям.</li> </ul> <p>В случае отсутствия проекта планировки территории индустриального парка представляется мотивированное письмо за подписью руководителя исполнительного органа субъекта РФ, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, подтверждающее, что в соответствии с Градостроительным кодексом РФ отсутствует основание разработки ППТ индустриального парка при реализации проекта создания и развития индустриального парка.</p> <p>В случае наличия в выписках ЕГРН сведений о категории земель и виде разрешенного использования земельных участков, составляющих территорию индустриального парка, градостроительный план территории индустриального парка не представляется.</p>

7	Документы, подтверждающие обеспеченность территории индустриального парка транспортным сообщением с ближайшими населенными пунктами	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Копия схемы движения общественного транспорта с указанием ближайшего к территории индустриального парка остановочного пункта общественного транспорта, и (или) копии договоров купли-продажи и (или) аренды транспортного средства, и (или) копии договоров с организацией (организациями), привлекаемой в целях транспортного обслуживания территории индустриального парка;</li> <li>• выписка из ЕГРН об объекте недвижимости и копия акта о вводе в эксплуатацию автомобильной дороги индустриального парка, в случае если автомобильная дорога принадлежит управляющей компании;</li> <li>• выписка из Единого государственного реестра автомобильных дорог по форме, установленной Министерством транспорта РФ, заверенная подписью уполномоченного лица Федерального дорожного агентства, в случае если автомобильная дорога находится в федеральной, и (или) региональной, и (или) муниципальной, и (или) частной собственности</li> </ul>
8	Справочные материалы, подтверждающие соответствие коммунальной инфраструктуры Требованиям	<p>С приложением заверенных в установленном порядке:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• копий актов об осуществлении технологического присоединения к сетям электроснабжения, и (или) копий технических условий на технологическое присоединение к сетям электроснабжения, и (или) копий проектной документации создания собственных объектов электроснабжения индустриального парка, и (или) выписок из ЕГРН, копий актов об осуществлении технологического присоединения к сетям электроснабжения и (или) договоров на осуществление электроснабжения и копий актов об осуществлении технологического присоединения к сетям электроснабжения и (или) актов разграничения балансовой принадлежности;</li> <li>• копий актов об осуществлении технологического присоединения к сетям газоснабжения и (или) теплоснабжения, и (или) копий технических условий на технологическое присоединение к сетям газоснабжения и (или) теплоснабжения, и (или) копий проектной документации создания собственных объектов газоснабжения и (или) теплоснабжения индустриального (промышленного) парка, и (или) выписок из ЕГРН; копий актов об осуществлении технологического присоединения к сетям газоснабжения и (или) теплоснабжения, и (или) договоров на осуществление газоснабжения и (или) теплоснабжения и копий актов об осуществлении технологического присоединения к сетям газоснабжения и (или) теплоснабжения, и (или) актов разграничения балансовой принадлежности;</li> <li>• копий актов об осуществлении технологического присоединения к сетям водоснабжения и водоотведения, и (или) копий технических условий на технологическое присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения, и (или) копий проектной документации создания собственных объектов водоснабжения и водоотведения, и (или) выписок из ЕГРН; копий актов об осуществлении технологического присоединения к сетям водоснабжения и водоотведения, и (или) договоров на осуществление водоснабжения и водоотведения и копий актов об осуществлении технологического присоединения к сетям водоснабжения и водоотведения, и (или) актов разграничения балансовой принадлежности</li> </ul>
9	Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц	Выписка из ЕГРЮЛ, подтверждающая сведения об управляющей компании, полученная не позднее чем за 6 месяцев до даты представления в Министерство промышленности и торговли Российской Федерации
10	Копия устава управляющей	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Заверенная в установленном порядке копия устава управляющей компании индустриального парка</li> <li>• Протокол о формировании органов управления</li> </ul>
11	Справочные материалы ОКВЭД управляющей компании	<p>Справочные материалы за подписью руководителя управляющей компании:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• подтверждающие, что управляющая компания осуществляет деятельность, которая входит в перечень видов деятельности по управлению созданием, развитием и эксплуатацией индустриальных парков, по предоставлению резидентам услуг, необходимых для осуществления промышленного производства (доля таких услуг - не менее 80%),</li> <li>• перечень услуг, оказываемых управляющей компанией индустриального парка резидентам</li> </ul>
12	Копия реестра резидентов	<p>Копия реестра резидентов (потенциальных резидентов) за подписью руководителя управляющей компании, содержащая сведения по каждому резиденту (потенциальному резиденту) индустриального парка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• полное, сокращенное (фирменное) наименование, место нахождения и адрес, ОКВЭД, вид промышленного производства, контактная информация резидента или потенциального резидента;</li> <li>• номер, предмет, срок действия и дата заключения договора, и (или) предварительного договора, и (или) соглашения о намерениях, заключенного между управляющей компанией и резидентом или потенциальным резидентом;</li> <li>• дата включения сведений о резиденте в указанный реестр, дата внесения записи о прекращении статуса резидента и основание прекращения статуса резидента (в случае если резидент прекратил свою деятельность на территории парка)</li> </ul>

13	Копии договоров с резидентами	<p>Заверенные в установленном порядке копии договоров (предварительных договоров, соглашений о намерениях), заключенных между управляющей компанией и резидентами (потенциальными резидентами).</p> <p>Договоры, заключенные между управляющей компанией индустриального парка и резидентами индустриального парка, содержат:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• обязательство управляющей компании индустриального парка осуществлять деятельность либо содействовать осуществлению деятельности по созданию, развитию и эксплуатации объектов индустриального парка;</li> <li>• обязательство резидента индустриального парка осуществлять промышленное производство в индустриальном парке;</li> <li>• информацию об инвестиционном проекте резидента индустриального парка, в том числе вид деятельности и краткое описание производимой продукции, а также количество создаваемых рабочих мест.</li> </ul> <p>Предварительные договоры, заключенные между управляющей компанией индустриального парка и потенциальными резидентами индустриального парка, содержат:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• обязательство управляющей компании индустриального парка в будущем осуществлять деятельность по созданию, развитию и эксплуатации объектов индустриального парка или содействовать осуществлению такой деятельности;</li> <li>• обязательство управляющей компании агропромышленного парка предоставить потенциальному резиденту земельный участок категории земель промышленности, и (или) земель населенных пунктов, и (или) земель сельскохозяйственного назначения в целях осуществления промышленного производства;</li> <li>• обязательство управляющей компании экпромышленного парка предоставить потенциальному резиденту земельный участок категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и иного специального назначения, и (или) земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования «Специальная деятельность», и (или) часть такого земельного участка, и (или) объекты промышленной инфраструктуры, расположенные на таком земельном участке, в целях осуществления промышленного производства;</li> <li>• обязательство потенциального резидента индустриального парка в будущем осуществлять промышленное производство;</li> <li>• информацию об инвестиционном проекте потенциального резидента индустриального парка, в том числе вид деятельности и краткое описание производимой продукции, а также количество создаваемых рабочих мест;</li> <li>• срок, в который в соответствии с законодательством Российской Федерации стороны обязуются заключить основной договор.</li> </ul> <p>Соглашения о намерениях, заключенные между управляющей компанией индустриального парка и потенциальными резидентами индустриального парка, содержат:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• намерение управляющей компании индустриального парка в будущем осуществлять деятельность по созданию, развитию и эксплуатации объектов индустриального парка или содействовать осуществлению такой деятельности;</li> <li>• намерение потенциального резидента индустриального парка осуществлять промышленное производство промышленной продукции на территории создаваемого индустриального парка после ввода в эксплуатацию объектов промышленной инфраструктуры индустриального парка;</li> <li>• информацию об инвестиционном проекте потенциального резидента индустриального парка, в том числе вид деятельности и краткое описание производимой продукции, а также количество создаваемых рабочих мест</li> </ul>
14	Справочные материалы по сайту	<p>Справка за подписью руководителя управляющей компании с указанием разделов специализированного сайта индустриального парка, или отдельного раздела на инвестиционном портале субъекта РФ, или отдельного раздела на сайте исполнительного органа государственной власти субъекта РФ, осуществляющего функции в сфере промышленной политики субъекта РФ, или корпорации развития субъекта РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».</p> <p>Должна быть размещена информация:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• о месте нахождения индустриального (промышленного) парка;</li> <li>• о коммунальной и транспортной инфраструктуре индустриального парка;</li> <li>• о деятельности резидентов и (или) потенциальных резидентов</li> <li>• о свободных площадях территории для размещения и ведения промышленного производства;</li> <li>• об условиях размещения на территории индустриального парка;</li> <li>• о контактных данных управляющей компании индустриального (промышленного) парка</li> </ul>
15	Справка, подтверждающая отсутствие задолженности по налогам и таможенным сборам	Справка, подтверждающая отсутствие задолженности по налогам и таможенным сборам

### ВАЖНЫЙ ВОПРОС:

Какими документами подтверждается право распоряжения УК на земельный участок и другие объекты недвижимости?

### ОТВЕТ:

Агентский договор и договор доверительного управления имуществом могут применяться по усмотрению управляющей компании в зависимости от выбранной юридической модели реализации проекта индустриального парка. Особенности каждого из указанных договоров урегулированы в рамках гражданского законодательства Российской Федерации. Вместе с тем данные юридические основания (агентский договор и договор доверительного управления) являются довольно сложными с точки зрения правильного структурирования правоотношений между участниками проекта и применяются в редких (исключительных) случаях.

Случаи аккредитации с использованием указанных «иных оснований», помимо прямых прав (договоров) собственности или аренды, единичные. В связи с этим использование моделей агентского договора и договора доверительного управления имуществом в рамках новых проектов индустриальных парков при возможных иных вариантах не рекомендуется.



### ВАЖНЫЙ ВОПРОС:

Как быть, если УК продала участки резидентам?

### ОТВЕТ:

Пунктом 5 Приложения к Правилам, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 25.08.2015 г. № 794, предусмотрено, что в случае наличия принадлежащих на праве собственности земельных участков, составляющих территорию индустриального (промышленного) парка, резиденту и (или) потенциальному резиденту, и (или) пользователю инфраструктуры представляются заверенные в установленном порядке копии выписок из ЕГРН.

Таким образом, правомочия управляющей компании в отношении участков, принадлежащих резидентам, потенциальным резидентам и пользователям инфраструктуры, подтверждать не требуется.

### ВАЖНЫЙ ВОПРОС:

Может ли у индустриального парка не быть отдельного сайта, а раздел на сайте УК?

### ОТВЕТ:

В соответствии с Правилами подтверждения соответствия индустриального (промышленного) парка и управляющей компании индустриального (промышленного) парка Требованиям к индустриальным (промышленным) паркам и управляющим компаниям индустриальных (промышленных) парков в целях применения к ним мер стимулирования деятельности в сфере промышленности, утвержденными Постановлением Правительства от 04.08.2015 г. № 794, информация об индустриальном парке и его управляющей компании может быть размещена:

- на отдельном специализированном сайте;
- в отдельном разделе на инвестиционном портале субъекта Российской Федерации;
- в отдельном разделе на сайте исполнительного органа субъекта Российской Федерации,

- осуществляющего функции в сфере промышленной политики субъекта Российской Федерации;
- в отдельном разделе на сайте корпорации развития субъекта Российской Федерации.

Таким образом, если управляющей компанией индустриального (промышленного) парка является корпорация развития субъекта РФ, то информация об индустриальном (промышленном) парке и его управляющей компании может быть размещена в отдельном разделе на сайте управляющей компании.

Раздел на сайте управляющей компании или инвестиционной (девелоперской) компании также может считаться специализированным сайтом индустриального (промышленного) парка.

## ТРЕБОВАНИЯ К ДЕЙСТВУЮЩЕМУ ИНДУСТРИАЛЬНЫМ ПАРКАМ:

[!]: Объекты промышленной инфраструктуры индустриального парка должны использоваться резидентами индустриального парка в целях промышленного производства.

Территория	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Не менее чем на 70 %</b> территории размещены и (или) запланированы к размещению: <ul style="list-style-type: none"> <li>- объекты транспортной инфраструктуры</li> <li>- системы коммуникаций и объекты инженерной инфраструктуры</li> <li>- здания, строения и сооружения, предназначенные для создания промышленного производства или модернизации промышленного производства</li> </ul> </li> <li>• <b>Площадь территории не менее 8 га.</b></li> <li>• <b>Категория земель:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и иного специального назначения</li> <li>и (или)</li> <li>- земли населенных пунктов, на которых допускается размещение объектов промышленной инфраструктуры</li> </ul> </li> <li>• <b>Не менее 50% площади территории, зданий, строений</b> – полезная площадь (предназначена для пользования резидентами)</li> <li>• <b>Не менее 50% полезной площади территории, зданий, строений</b> – предназначено для размещения и ведения промышленного производства резидентов (потенциальных резидентов)</li> </ul>
Инженерная (коммунальная) инфраструктура	<p><b>Электроэнергия:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• обеспечение территории электрической энергией максимальной мощностью <b>не менее 2 МВт</b>;</li> <li>• обеспечение возможности для технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии к электрическим сетям <b>не менее 0,15 МВт на каждый свободный гектар полезной площади</b>;</li> <li>• точка присоединения к электрической энергии на территории индустриального парка;</li> <li>• и (или) наличие действующих технических условий на технологическое присоединение энергопринимающих устройств к электрическим сетям;</li> <li>• и (или) наличие собственных объектов по производству электрической энергии;</li> <li>• и (или) наличие согласованного проекта создания собственных объектов по производству электрической энергии и технических условий на технологическое присоединение энергопринимающих устройств к электрическим сетям</li> </ul> <p><b>Газоснабжение и (или) теплоснабжение:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• подключение и (или) действующие технические условия к сетям газоснабжения и (или) к сетям теплоснабжения,</li> <li>• и (или) собственные объекты газоснабжения и (или) теплоснабжения,</li> <li>• и (или) согласованный проект создания собственных объектов газоснабжения и (или) теплоснабжения и технические условия на подключение потребителей к сетям газоснабжения и (или) к сетям теплоснабжения</li> </ul> <p><b>Водоснабжение и водоотведение:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• наличие подключения потребителей к системе водоснабжения и водоотведения,</li> <li>• и (или) наличие технических условий на подключение потребителей к системе водоснабжения и водоотведения,</li> <li>• и (или) наличие собственных объектов водоснабжения и водоотведения,</li> <li>• и (или) наличие согласованного в установленном порядке проекта создания собственных объектов системы водоснабжения и водоотведения и технических условий на подключение потребителей к системе водоснабжения и водоотведения</li> </ul>

Транспортная инфраструктура	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ транспортное сообщение с ближайшими населенными пунктами (общественный транспорт и (или) транспорт, принадлежащий на праве собственности или ином законном основании управляющей компании индустриального парка, привлеченный для транспортного обслуживания территории)</li> <li>▪ автомобильная дорога, проложенная до границы индустриального парка, введенная в эксплуатацию, примыкающая к дороге федерального, и (или) регионального, и (или) межмуниципального, и (или) местного значения</li> <li>▪ въезд на территорию индустриального парка с указанной автомобильной дороги</li> </ul>
Управляющая компания индустриального парка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ юридическое лицо в форме хозяйственного общества, государственного или муниципального унитарного предприятия;</li> <li>▪ зарегистрирована в соответствии с законодательством Российской Федерации в субъекте Российской Федерации, на территории которого находится индустриальный парк*; <i>*Сформированы поправки, отменяющие данное ограничение</i></li> <li>▪ <b>основной ОКВЭД</b> управляющей компании входит в перечень видов деятельности* по управлению созданием, развитием и эксплуатацией индустриального парка,</li> <li>▪ <b>не менее 80% ОКВЭДов</b> управляющей компании входят в перечень видов деятельности* по управлению созданием, развитием и эксплуатацией индустриального парка; <i>*утв. Приказом Минпромторга России от 07.10.2021г. № 4014 «Об утверждении перечня видов деятельности по управлению созданием, развитием и эксплуатацией индустриального (промышленного) парка, а также предоставлению резидентам индустриального (промышленного) парка услуг, необходимых им для осуществления промышленного производства»</i></li> <li>▪ <b>распоряжается*</b> на праве собственности или на ином законном основании (договор аренды, доверительного управления, агентский договор): <ul style="list-style-type: none"> <li>• земельными участками, составляющими территорию индустриального парка, и (или)</li> <li>• зданиями, строениями и (или) их частями, расположенными на территории индустриального парка, и (или)</li> <li>• объектами коммунальной и транспортной инфраструктур индустриального парка;</li> </ul> <i>* За исключением земельных участков, и (или) зданий, строений и (или) их частей, принадлежащих на праве собственности резидентам индустриального парка</i> </li> <li>▪ обеспечивает наличие <b>специализированного сайта*</b> с информацией об индустриальном парке и управляющей компании <i>* Может быть отдельный раздел на сайте управляющей компании, исполнительного органа региона, осуществляющего функции в сфере промышленной политики субъекта Российской Федерации, корпорации развития субъекта Российской Федерации, инвестиционном портале региона</i></li> <li>▪ осуществляет <b>ведение реестра резидентов</b> (потенциальных резидентов) индустриального парка.</li> <li>▪ В реестр включаются следующие сведения: <ul style="list-style-type: none"> <li>• полное, сокращенное (фирменное) наименование, ОГРН, ИНН,</li> <li>• место нахождения и адрес, контактная информация резидента;</li> <li>• ОКВЭД, вид промышленного производства;</li> <li>• номер, предмет, срок действия и дата заключения договора, и (или) предварительного договора, и (или) соглашения о намерениях, заключенного между управляющей компанией и резидентом;</li> <li>• дата включения сведений о резиденте в реестр;</li> <li>• дата и основание внесения записи о прекращении статуса резидента и основание прекращения статуса резидента (в случае если резидент прекратил свою деятельность на территории парка) в указанный реестр</li> </ul> </li> </ul>

**[!]:** Создание и развитие индустриального парка на территории субъекта Российской Федерации должно осуществляться с учетом стратегии пространственного развития Российской Федерации, а также схем территориального планирования Российской Федерации и субъекта Российской Федерации

### **ВАЖНЫЙ ВОПРОС:**

Каким документом подтверждается соответствие индустриального парка стратегии пространственного развития региона?

### **ОТВЕТ:**

Предоставляется письмо за подписью руководителя исполнительного органа субъекта РФ, осуществляющего функции в сфере промышленной политики субъекта РФ, подтверждающее,

что создание (в случае создаваемого индустриального (промышленного) парка) и развитие (в случае действующего индустриального (промышленного) парка) индустриального (промышленного) парка на территории субъекта РФ осуществляется с учетом стратегии пространственного развития РФ, а также схем территориального планирования РФ и субъекта РФ.

Представление такого письма является обязательным в соответствии с пунктом 12 Приложения к Правилам.

Вместо письма за подписью руководителя исполнительного органа субъекта РФ, осуществляющего функции в сфере промышленной политики субъекта РФ могут быть представлены перечисленные в пункте 12 Правил документы (стратегия пространственного развития, схемы территориального планирования), предусматривающие реализацию проекта создания или развития конкретного, желателно индивидуально определенного, индустриального парка.

### **ВАЖНЫЙ ВОПРОС:**

Необходимо ли в составе заявки подавать ППТ? Кем он должен быть разработан?

### **ОТВЕТ:**

Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 04.08.2015 г. № 794 предусмотрено предоставление проекта планировки, и (или) проекта межевания, и (или) градостроительного плана в отношении земельных участков, составляющих территорию индустриального парка.

При отсутствии проекта планировки территории индустриального парка представляется мотивированное письмо за подписью руководителя исполнительного органа субъекта Российской Федерации, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, подтверждающее, что в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее - ГрК РФ) отсутствует основание разработки проекта планировки территории индустриального (промышленного) парка при реализации проекта создания и развития индустриального парка.

### **[!]**

ППТ не предоставляется только в том случае, если его разработка не требуется в соответствии с ГрК РФ, что подтверждается письмом за подписью руководителя исполнительного органа субъекта Российской Федерации, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. Во всех остальных случаях представление ППТ является обязательным.

В соответствии со статьей 45 ГрК РФ решение о подготовке ППТ принимается уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления. При определении органа, к компетенции которого относится принятие решения о подготовке документации по планировке территории, подготовка и утверждение такой документации, следует учитывать:

- значение объекта (федеральное, региональное, местное), в целях размещения которого разрабатывается такая документация;
- планируемое размещение объекта относительно границ субъектов РФ и муниципальных образований;
- источник финансирования строительства, реконструкции объекта капитального строительства (исключительно применительно к объектам регионального или местного значения, финансирование строительства, реконструкции которых осуществляется полностью за счет средств бюджета субъекта РФ, муниципального района, городского округа, поселения).

Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными

органами исполнительной власти либо привлекаемыми ими на основании государственного или муниципального контракта иными лицами. Подготовка документации по планировке территории может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

В случае если для целей аккредитации не предоставляется ППТ, может быть предоставлен ПМТ либо ГПЗУ и мотивированное письмо за подписью руководителя исполнительного органа субъекта Российской Федерации, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, подтверждающее, что в соответствии с ГрК РФ отсутствует основание разработки ППТ индустриального (промышленного) парка при реализации проекта создания и развития индустриального (промышленного) парка.

**Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)** – это документ, который выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка (статья 57.3 ГрК РФ).

**Проект межевания территории (ПМТ)** является одним из видов документации по планировке территории. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, муниципального округа, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории (статья 43 ГрК РФ).

Требования к структуре и содержанию проекта межевания территории и градостроительного плана земельного участка, а также порядку их разработки указаны в ГрК РФ.

## ПЕРЕЧЕНЬ ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ДЕЙСТВУЮЩИХ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ

№	Требуемые материалы	Подтверждающие документы
1	Письмо за подписью руководителя исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации	Письмо за подписью руководителя исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего функции в сфере промышленной политики, подтверждающее, что: <ul style="list-style-type: none"><li>• объекты промышленной инфраструктуры индустриального парка используются резидентами в целях промышленного производства;</li><li>• развитие индустриального парка на территории субъекта Российской Федерации осуществляется с учетом стратегии пространственного развития Российской Федерации, а также схем территориального планирования Российской Федерации и субъекта Российской Федерации</li></ul>
2	Копия соглашения, заключенного между управляющей компанией индустриального парка и исполнительным органом государственной власти субъекта РФ, осуществляющим функции в сфере промышленной политики субъекта РФ, на территории которого расположен парк.	В соглашении должны быть предусмотрены: <ul style="list-style-type: none"><li>• обязанность управляющей компании индустриального парка информировать исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий функции в сфере промышленной политики, об изменении параметров реализации проекта индустриального парка, в том числе о смене управляющей компании;</li><li>• обязанность исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего функции в сфере промышленной политики субъекта Российской Федерации, обеспечивать проведение проверок параметров реализации проекта индустриального парка в целях установления соответствия (несоответствия) индустриального парка и управляющей компании Требованиям ПП 794</li></ul>

3	<p>Мастер-план индустриального парка</p>	<p>Мастер-план включает:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• схему обеспечения территории индустриального парка промышленной инфраструктурой или схему застройки индустриального парка с указанием масштаба;</li> <li>• схему расположения земельных участков в составе территории индустриального парка с указанием их общей площади в гектарах и общей площади земельных участков в гектарах, составляющих полезную площадь территории индустриального парка, а также общей площади земельных участков в гектарах, предназначенных для размещения и ведения промышленного производства резидентов и (или) потенциальных резидентов;</li> <li>• схему расположения зданий, строений индустриального парка с указанием их общей площади в квадратных метрах и общей площади зданий, строений в квадратных метрах, составляющих полезную площадь зданий, строений индустриального парка, а также общей площади зданий, строений в квадратных метрах, предназначенных для размещения и ведения промышленного производства резидентов и (или) потенциальных резидентов индустриального парка;</li> <li>• схему размещения резидентов и (или) потенциальных резидентов индустриального парка, а также пользователей инфраструктуры индустриального парка, в том числе схему размещения резидентов и (или) потенциальных резидентов в границах земельных участков, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения;</li> <li>• схему размещения резидентов и (или) потенциальных резидентов, относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства;</li> <li>• перечень и характеристики (включая год ввода в эксплуатацию) зданий, строений и помещений, предназначенных для размещения резидентов и (или) потенциальных резидентов индустриального парка, а также перечень и характеристики объектов коммунальной и транспортной инфраструктур индустриального парка;</li> <li>• оценку объемов затрат на создание промышленной инфраструктуры индустриального парка;</li> <li>• сведения о фактическом и планируемом использовании объектов промышленной инфраструктуры индустриального парка резидентами и (или) потенциальными резидентами, включая информацию о фактическом (расчетном) и планируемом объеме промышленного производства;</li> <li>• сведения о текущем и плановом значении финансово-экономических показателей деятельности управляющей компании индустриального парка;</li> <li>• ситуационный план индустриального парка, в случае если объекты промышленной инфраструктуры индустриального парка находятся на расстоянии и не могут быть отображены в рамках разделов мастер-плана индустриального парка, указанных в абзацах втором – четвертом настоящего пункта.</li> </ul> <p>А также:</p> <p><b>для агропромышленного парка</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• схему расположения земельных участков, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения и предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства, а также иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, с указанием их общей площади в гектарах;</li> </ul> <p><b>для экпромышленного парка</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• схему расположения земельных участков с видом разрешенного использования «Специальная деятельность», а также предназначенных для сбора, и (или) накопления, и (или) обработки, и (или) утилизации, и (или) обезвреживания отходов</li> </ul>
4	<p>Копии разрешений на ввод в эксплуатацию объектов промышленной инфраструктуры</p>	<p>Заверенные в установленном порядке копии разрешений на ввод в эксплуатацию объектов промышленной инфраструктуры (за исключением объектов, введенных в эксплуатацию до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также объектов промышленной инфраструктуры, принадлежащих на праве собственности резидентам индустриального парка, и (или) потенциальным резидентам, и (или) пользователям инфраструктуры), а также заверенная в установленном порядке копия проектно-сметной документации создания и (или) реконструкции объектов промышленной инфраструктуры создаваемого индустриального парка.</p> <p>В случае наличия объектов промышленной инфраструктуры индустриального парка, введенных в эксплуатацию до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации, представляются заверенные в установленном порядке копии инвентарных карточек учета объектов основных средств на указанные объекты промышленной инфраструктуры или иных документов, подтверждающих наличие введенных в эксплуатацию объектов промышленной инфраструктуры индустриального парка до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p> <p>В случае разработки проектной документации на создание объектов промышленной инфраструктуры индустриального парка с использованием средств бюджетного кредита, полученного из федерального бюджета на финансовое обеспечение реализации инфраструктурного проекта, представляются заверенная в установленном порядке копия соглашения о реализации указанного инфраструктурного проекта, заключенного высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации (руководителем высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации) с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, и письмо за подписью высшего должностного лица субъекта Российской Федерации (руководителя высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации), подтверждающее, что разработка проектной документации на создание объектов промышленной инфраструктуры индустриального парка будет осуществляться за счет средств бюджетного кредита, с приложением перечня и характеристик указанных объектов промышленной инфраструктуры.</p>

		<p>В случае разработки проектной документации на создание объектов промышленной инфраструктуры индустриального парка с использованием средств бюджета субъекта Российской Федерации, высвобождаемых в результате снижения объема погашения задолженности субъекта Российской Федерации перед Российской Федерацией по бюджетным кредитам, представляются заверенная в установленном порядке копия соглашения о реализации нового инвестиционного проекта, в целях реализации которого используются указанные средства бюджета субъекта РФ, заключенного уполномоченным исполнительным органом субъекта Российской Федерации с Министерством экономического развития Российской Федерации, и письмо за подписью высшего должностного лица субъекта РФ (руководителя высшего исполнительного органа субъекта РФ), подтверждающее, что разработка проектной документации на создание объектов промышленной инфраструктуры создаваемого индустриального парка будет осуществляться за счет указанных средств бюджета субъекта РФ, с приложением перечня и характеристик указанных объектов промышленной инфраструктуры.</p>
5	Копии документов, подтверждающих наличие принадлежащих управляющей компании земельных участков, составляющих территорию индустриального парка, строений и (или) объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры, расположенных на территории парка	<p>Копии документов, подтверждающих наличие принадлежащих управляющей компании индустриального парка на законном основании, в том числе на основании договора аренды, земельных участков, составляющих территорию индустриального парка, и строений, расположенных на территории индустриального парка, и (или) объектов коммунальной и транспортной инфраструктур:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• выписка из ЕГРН, полученная не позднее чем за 6 месяцев до даты представления в Минпромторг России (если управляющая компания является собственником земельных участков);</li> <li>• договор аренды либо иной договор, подтверждающий правомочия управляющей компании индустриального парка, выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (если управляющая компания индустриального парка располагает земельными участками, составляющими территорию индустриального парка, на ином законном основании, в том числе на основании договора аренды)</li> </ul>
6	Проект планировки, и (или) проект межевания, и (или) градостроительный план территории индустриального парка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Проект планировки, и (или) проект межевания, и (или) градостроительный план территории;</li> <li>• Справка за подписью руководителя управляющей компании индустриального парка, подтверждающая, что территория индустриального (промышленного) парка соответствует Требованиям.</li> </ul> <p>В случае отсутствия проекта планировки территории индустриального парка представляется мотивированное письмо за подписью руководителя исполнительного органа субъекта РФ, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, подтверждающее, что в соответствии с Градостроительным кодексом РФ отсутствует основание разработки ППТ индустриального парка при реализации проекта создания и развития индустриального парка.</p> <p>В случае наличия в выписках ЕГРН сведений о категории земель и виде разрешенного использования земельных участков, составляющих территорию действующего индустриального парка, градостроительный план территории индустриального парка не представляется.</p>
7	Документы, подтверждающие обеспеченность территории индустриального парка транспортным сообщением с ближайшими населенными пунктами	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Копия схемы движения общественного транспорта с указанием ближайшего к территории индустриального парка остановочного пункта общественного транспорта, и (или) копии договоров купли-продажи и (или) аренды транспортного средства, и (или) копии договоров с организацией (организациями), привлекаемой в целях транспортного обслуживания территории индустриального парка;</li> <li>• выписка из ЕГРН об объекте недвижимости и копия акта о вводе в эксплуатацию автомобильной дороги индустриального парка, в случае если автомобильная дорога принадлежит управляющей компании;</li> <li>• выписка из Единого государственного реестра автомобильных дорог по форме, установленной Министерством транспорта РФ, заверенная подписью уполномоченного лица Федерального дорожного агентства, в случае если автомобильная дорога находится в федеральной, и (или) региональной, и (или) муниципальной, и (или) частной собственности</li> </ul>
8	Справочные материалы, подтверждающие соответствие коммунальной инфраструктуры Требованиям	<p>С приложением заверенных в установленном порядке:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• копий актов об осуществлении технологического присоединения к сетям электроснабжения, и (или) копий технических условий на технологическое присоединение к сетям электроснабжения, и (или) копий проектной документации создания собственных объектов электроснабжения индустриального парка, и (или) выписок из ЕГРН, копий актов об осуществлении технологического присоединения к сетям электроснабжения, и (или) договоров на осуществление электроснабжения и копий актов об осуществлении технологического присоединения к сетям электроснабжения, и (или) актов разграничения балансовой принадлежности;</li> <li>• копий актов об осуществлении технологического присоединения к сетям газоснабжения и (или) теплоснабжения, и (или) копий технических условий на технологическое присоединение к сетям газоснабжения и (или) теплоснабжения, и (или) копий проектной документации создания собственных объектов газоснабжения и (или) теплоснабжения индустриального (промышленного) парка, и (или) выписок из ЕГРН, копий актов об осуществлении технологического присоединения к сетям газоснабжения и (или) теплоснабжения и (или) договоров на осуществление газоснабжения и (или) теплоснабжения, и копий актов об осуществлении технологического присоединения к сетям газоснабжения и (или) теплоснабжения, и (или) актов разграничения балансовой принадлежности</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>копий актов об осуществлении технологического присоединения к сетям водоснабжения и водоотведения, и (или) копий технических условий на технологическое присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения, и (или) копий проектной документации создания собственных объектов водоснабжения и водоотведения, и (или) выписок из ЕГРН, копий актов об осуществлении технологического присоединения к сетям водоснабжения и водоотведения и (или) договоров на осуществление водоснабжения и водоотведения, и копий актов об осуществлении технологического присоединения к сетям водоснабжения и водоотведения, и (или) актов разграничения балансовой принадлежности</li> </ul>
9	Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц	Выписка из ЕГРЮЛ, подтверждающая сведения об управляющей компании, полученная не позднее чем за 6 месяцев до даты представления в Министерство промышленности и торговли Российской Федерации
10	Копия устава управляющей компании индустриального парка	<ul style="list-style-type: none"> <li>Заверенная в установленном порядке копия устава управляющей компании индустриального парка</li> <li>Протокол о формировании органов управления</li> </ul>
11	Справочные материалы ОКВЭД управляющей компании	<p>Справочные материалы за подписью руководителя управляющей компании:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>подтверждающие, что управляющая компания осуществляет деятельность, которая входит в перечень видов деятельности по управлению созданием, развитием и эксплуатацией индустриальных парков, по предоставлению резидентам услуг, необходимых для осуществления промышленного производства (доля таких услуг – не менее 80%),</li> <li>перечень услуг, оказываемых управляющей компанией индустриального парка резидентам</li> </ul>
12	Копия реестра резидентов	<p>Копия реестра резидентов (потенциальных резидентов) за подписью руководителя управляющей компании, содержащая сведения по каждому резиденту (потенциальному резиденту) индустриального парка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>полное, сокращенное (фирменное) наименование, место нахождения и адрес, ОКВЭД, вид промышленного производства, контактная информация резидента или потенциального резидента;</li> <li>номер, предмет, срок действия и дата заключения договора, и (или) предварительного договора, и (или) соглашения о намерениях, заключенного между управляющей компанией и резидентом или потенциальным резидентом;</li> <li>дата включения сведений о резиденте в указанный реестр, дата внесения записи о прекращении статуса резидента и основание прекращения статуса резидента (в случае если резидент прекратил свою деятельность на территории парка)</li> </ul>
13	Копии договоров с резидентами	<p>Заверенные в установленном порядке копии договоров (предварительных договоров, соглашений о намерениях), заключенных между управляющей компанией и резидентами (потенциальными резидентами).</p> <p>Договоры, заключенные между управляющей компанией индустриального парка и резидентами индустриального парка, содержат:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>обязательство управляющей компании индустриального парка осуществлять деятельность либо содействовать осуществлению деятельности по созданию, развитию и эксплуатации объектов индустриального парка;</li> <li>обязательство резидента индустриального парка осуществлять промышленное производство в индустриальном парке;</li> <li>информацию об инвестиционном проекте резидента индустриального парка, в том числе вид деятельности и краткое описание производимой продукции, а также количество создаваемых рабочих мест.</li> </ul> <p>Предварительные договоры, заключенные между управляющей компанией индустриального парка и потенциальными резидентами индустриального парка, содержат:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>обязательство управляющей компании индустриального парка в будущем осуществлять деятельность по созданию, развитию и эксплуатации объектов индустриального парка или содействовать осуществлению такой деятельности;</li> <li>обязательство управляющей компании агропромышленного парка предоставить потенциальному резиденту агропромышленного парка земельный участок, относящийся к категории земель промышленности, и (или) земель населенных пунктов, и (или) земель сельскохозяйственного назначения в целях осуществления промышленного производства;</li> <li>обязательство управляющей компании экпромышленного парка предоставить потенциальному резиденту экпромышленного парка земельный участок, относящийся к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и иного специального назначения и (или) земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования «Специальная деятельность», и (или) часть такого земельного участка, и (или) объекты промышленной инфраструктуры, расположенные на таком земельном участке, в целях осуществления промышленного производства;</li> <li>обязательство потенциального резидента индустриального парка в будущем осуществлять промышленное производство;</li> <li>информацию об инвестиционном проекте потенциального резидента индустриального парка, в том числе вид деятельности и краткое описание производимой продукции, а также количество создаваемых рабочих мест;</li> <li>срок, в который в соответствии с законодательством Российской Федерации стороны обязуются заключить основной договор.</li> </ul>

		<p>Соглашения о намерениях, заключенные между управляющей компанией индустриального парка и потенциальными резидентами индустриального парка, содержат:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• намерение управляющей компании индустриального парка в будущем осуществлять деятельность по созданию, развитию и эксплуатации объектов индустриального парка или содействовать осуществлению такой деятельности;</li> <li>• намерение потенциального резидента индустриального парка осуществлять промышленное производство промышленной продукции на территории создаваемого индустриального парка после ввода в эксплуатацию объектов промышленной инфраструктуры индустриального парка;</li> <li>• информацию об инвестиционном проекте потенциального резидента индустриального парка, в том числе вид деятельности и краткое описание производимой продукции, а также количество создаваемых рабочих мест</li> </ul>
14	Справочные материалы по сайту	<p>Справка за подписью руководителя управляющей компании с указанием разделов специализированного сайта индустриального парка, или отдельного раздела на инвестиционном портале субъекта РФ, или отдельного раздела на сайте исполнительного органа государственной власти субъекта РФ, осуществляющего функции в сфере промышленной политики субъекта РФ, или корпорации развития субъекта РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».</p> <p>Должна быть размещена информация:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• о месте нахождения индустриального (промышленного) парка;</li> <li>• о коммунальной и транспортной инфраструктуре индустриального парка;</li> <li>• о деятельности резидентов и (или) потенциальных резидентов</li> <li>• о свободных площадях территории для размещения и ведения промышленного производства;</li> <li>• об условиях размещения на территории индустриального парка;</li> <li>• о контактных данных управляющей компании индустриального (промышленного) парка</li> </ul>
15	Справка, подтверждающая отсутствие задолженности по налогам и таможенным сборам	Справка, подтверждающая отсутствие задолженности по налогам и таможенным сборам

### **ВАЖНЫЙ ВОПРОС:**

Как подтвердить наличие технологического присоединения к инженерным сетям?

### **ОТВЕТ:**

Приложением к Правилам (пункты 9 и 10), утвержденным постановлением Правительства РФ от 04.08.2015 г. № 794, предусмотрен перечень документов, которыми подтверждается подключение к сетям. Такими документами являются:

- акты об осуществлении технологического присоединения к сетям;
- договоры на осуществление электро-, газо-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и акты об осуществлении технологического присоединения к сетям либо акты разграничения балансовой принадлежности.

Документы, предусмотренные пунктами 9 и 10 Приложения к Правилам, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 04.08.2015 г. № 794, в том числе акты технологического присоединения, являются обязательными и должны быть представлены в составе заявки.

### **ВАЖНЫЙ ВОПРОС:**

Необходимо ли подтверждать свободный объем мощности в части электроснабжения?

### **ОТВЕТ:**

Требования по подтверждению объема свободной мощности электроэнергии в Постановлении № 794 отсутствуют.

Согласно Требованиям, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 04.08.2015 г. № 794, территория индустриального (промышленного) парка должна быть обеспечена электрической энергией максимальной мощностью не менее 2 МВт, а также быть обеспечена технической возможностью для технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии к электрическим сетям не менее 0,15 МВт максимальной мощности на каждый свободный гектар полезной площади.

Документами, подтверждающими указанную максимальную мощность, могут быть:

- акты об осуществлении технологического присоединения к сетям электроснабжения;

- технические условия на технологическое присоединение к сетям электроснабжения;
- договоры на осуществление электроснабжения и акты об осуществлении технологического присоединения к сетям электроснабжения либо акты разграничения балансовой принадлежности.

Документы, предусмотренные пунктами 9 и 10 Приложения к Правилам, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 04.08.2015 г. № 794, в том числе акты технологического присоединения, являются обязательными и должны быть представлены в составе заявки. Иного способа подтвердить подключение нет, должны быть представлены документы, предусмотренные Правилами.

[!]

Наличие трансформаторной подстанции на участке не подтверждает техническую возможность для технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии к электрическим сетям. Такая возможность должна быть подтверждена документально, например, техническими условиями, предусматривающими ключевые параметры подключения, технические требования для присоединения и перечень мероприятий, которые должны быть выполнены как сетевой организацией, так и заявителем (управляющей компанией).

---

## МАСТЕР-ПЛАН ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА

[!]

ПП РФ 794 четко устанавливает требования к структурным элементам мастер-плана. Каждый индустриальный парк может расширять содержание, но важно, чтобы все отмеченные составляющие были отражены в мастер-плане.

### ВАЖНЫЙ ВОПРОС:

Какова структура мастер-плана для целей аккредитации? Может ли он быть в усеченном виде?

### ОТВЕТ:

Мастер-план для целей аккредитации не может быть представлен в усеченном виде.

Требования к структуре и содержанию мастер-плана, представляемого в Министерство промышленности и торговли России для целей аккредитации, предусмотрены пунктом 7 Приложения к Правилам, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 04.08.2015 г. № 794. Разделы, предусмотренные пунктом 7 Приложения к Правилам, в обязательном порядке должны быть включены в состав мастер-плана, представляемого для целей аккредитации. Иная (дополнительная) информация включается в состав мастер-плана по усмотрению управляющей компании.

[!]

Утверждение мастер-плана регионом не требуется.

## РЕКОМЕНДАЦИИ

**1** Включение в мастер-план **ВСЕХ РАЗДЕЛОВ**, предусмотренных ПП РФ № 794

**2** **СООТВЕТСТВИЕ ИНФОРМАЦИИ** о территории, объектах инфраструктуры и резидентах, содержащейся в мастер-плане и в иных документах заявки

**3** Предоставление ГПЗУ в **ОТНОШЕНИИ ВСЕХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**, составляющих территорию парка

**4** Представление информации в **ДОСТУПНОМ ДЛЯ ЧТЕНИЯ ФОРМАТЕ**

## МАСТЕР-ПЛАН ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА ВКЛЮЧАЕТ:

1. схему обеспечения территории индустриального парка промышленной инфраструктурой или схему застройки индустриального парка с указанием масштаба;
2. схему расположения земельных участков в составе территории индустриального парка с указанием:
  - их общей площади в гектарах (по каждому участку и всех участков),
  - общей площади земельных участков, составляющих полезную площадь территории индустриального парка, в гектарах,
  - общей площади земельных участков, предназначенных для размещения и ведения промышленного производства резидентов и (или) потенциальных резидентов индустриального парка, в гектарах;
3. схему расположения зданий, строений индустриального парка с указанием:
  - их общей площади в квадратных метрах (по каждому зданию и всех зданий),
  - общей площади зданий, строений, составляющих полезную площадь зданий, строений индустриального парка, в квадратных метрах,
  - общей площади зданий, строений, предназначенных для размещения и ведения промышленного производства резидентов и (или) потенциальных резидентов индустриального парка, в квадратных метрах;
4. схему размещения резидентов и (или) потенциальных резидентов индустриального парка, а также пользователей инфраструктуры индустриального парка, в том числе схему размещения резидентов и (или) потенциальных резидентов индустриального парка в границах земельных участков, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения;
5. схему размещения резидентов и (или) потенциальных резидентов индустриального парка, относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства;
6. перечень и характеристики (включая год ввода в эксплуатацию) зданий, строений и помещений, предназначенных для размещения резидентов и (или) потенциальных резидентов индустриального парка, а также перечень и характеристики объектов коммунальной и транспортной инфраструктур индустриального парка;
7. оценку объемов затрат на создание промышленной инфраструктуры индустриального парка (в случае создаваемого индустриального парка);
8. сведения о фактическом и планируемом использовании объектов промышленной инфраструктуры индустриального парка резидентами и (или) потенциальными резидентами индустриального парка, включая информацию о фактическом (расчетном) и планируемом объеме промышленного производства;
9. сведения о текущем и плановом значении финансово-экономических показателей деятельности управляющей компании индустриального парка;
10. ситуационный план индустриального парка, в случае если объекты промышленной инфраструктуры индустриального парка находятся на расстоянии и не могут быть отображены в рамках разделов мастер-плана индустриального парка.

### **Для агропромышленного парка:**

схему расположения земельных участков в составе территории агропромышленного парка, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения и предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства, а также иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, с указанием их общей площади в гектарах

### **Для экопромышленного парка:**

схему расположения земельных участков в составе территории экопромышленного парка с видом разрешенного использования «Специальная деятельность», а также земельных участков в составе территории экопромышленного парка, предназначенных для сбора, и (или) накопления, и (или) обработки, и (или) утилизации, и (или) обезвреживания отходов

### **ВАЖНЫЙ ВОПРОС:**

Можно ли получить аккредитацию без согласований или иных взаимодействий с региональными органами власти?

### **ОТВЕТ:**

Пройти аккредитацию без согласований с региональными/муниципальными органами власти невозможно.

Для прохождения процедуры аккредитации в соответствии с Перечнем документов необходимо представить:

- проект планировки, и (или) проект межевания, и (или) градостроительный план территории индустриального (промышленного) парка; либо, в случае отсутствия ППТ, представляется мотивированное письмо исполнительного органа субъекта Российской Федерации, подтверждающее, что в соответствии с ГрК РФ отсутствует основание разработки ППТ индустриального (промышленного) парка при реализации проекта создания и развития индустриального (промышленного) парка;
- письмо исполнительного органа субъекта РФ, подтверждающее, что:
  - объекты промышленной инфраструктуры индустриального (промышленного) парка используются (не используются) резидентами в целях промышленного производства (в случае действующего индустриального (промышленного) парка);
  - развитие индустриального (промышленного) парка на территории субъекта РФ осуществляется с учетом стратегии пространственного развития РФ, а также схем территориального планирования РФ и субъекта РФ (в случае действующего индустриального (промышленного) парка);
  - создание индустриального (промышленного) парка на территории субъекта РФ осуществляется с учетом стратегии пространственного развития РФ, а также схем территориального планирования РФ и субъекта РФ (в случае создаваемого индустриального (промышленного) парка);
- письмо за подписью главы муниципального образования, на территории которого находится индустриальный (промышленный) парк, подтверждающее наличие проложенной до границы территории индустриального (промышленного) парка и введенной в эксплуатацию автомобильной дороги, примыкающей к дороге федерального, и (или) регионального, и (или) межмуниципального, и (или) местного значения, а также въезда на территорию индустриального (промышленного) парка с указанной автомобильной дороги;
- копию соглашения, заключенного между управляющей компанией индустриального (промышленного) парка и исполнительным органом субъекта РФ, на территории которого расположен индустриальный (промышленный) парк

---

## **СОГЛАШЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА С РЕЗИДЕНТАМИ**

### **Договоры, заключаемые управляющей компанией с резидентами, содержат:**

- обязательство управляющей компании осуществлять деятельность либо содействовать осуществлению деятельности по созданию, развитию и эксплуатации объектов индустриального (промышленного) парка;
- обязательство резидента индустриального (промышленного) парка осуществлять промышленное производство в индустриальном (промышленном) парке;
- информацию об инвестиционном проекте резидента индустриального (промышленного) парка, в том числе вид деятельности и краткое описание производимой продукции, а также количество создаваемых рабочих мест.

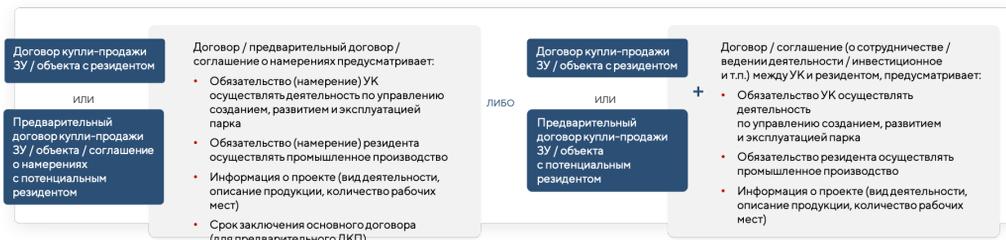
### **Предварительные договоры, заключенные с потенциальными резидентами, содержат:**

- обязательство управляющей компании и потенциального резидента в будущем осуществлять указанную деятельность,
- информацию об инвестиционном проекте потенциального резидента индустриального (промышленного) парка,
- информацию о сроке, в который в соответствии с законодательством Российской Федерации стороны обязуются заключить основной договор.

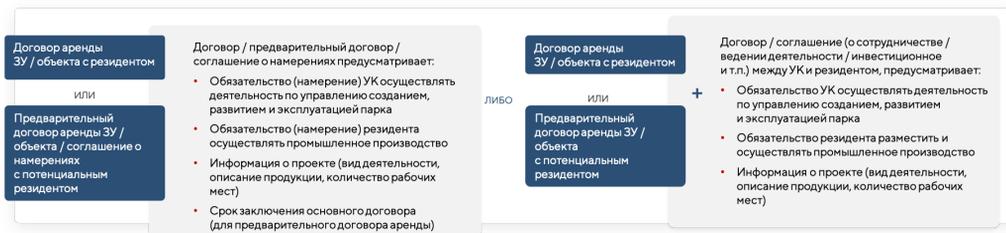
## Соглашения о намерениях, заключенные между управляющей компанией и потенциальными резидентами, содержат:

- намерение управляющей компании и потенциального резидента осуществлять указанную деятельность,
- информацию об инвестиционном проекте потенциального резидента индустриального (промышленного) парка.

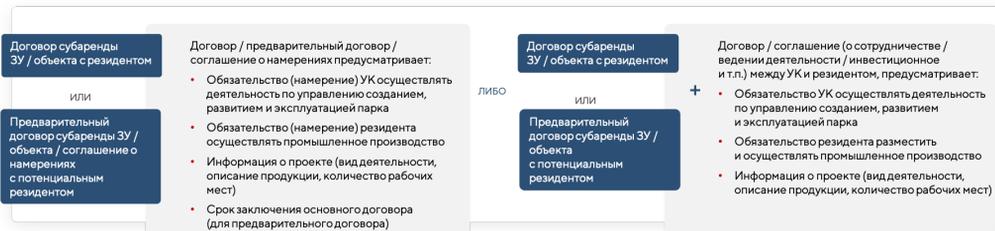
### УК – СОБСТВЕННИК



### УК – СОБСТВЕННИК



### УК – АРЕНДАТОР



### УК – агент / ДУ



К соглашениям, предварительным договорам и договорам, заключенным с резидентами и (или) потенциальными резидентами индустриального парка, применяются в общем порядке все положения гражданского законодательства Российской Федерации, касающиеся порядка их изменения, исполнения обязательств сторон и мер ответственности.

**[!]:** Контроль за исполнением соглашений, договоров и предварительных договоров осуществляется в случае привлечения бюджетных средств для реализации проекта в рамках действующих мер государственной поддержки.

---

## ИЗМЕНЕНИЕ СВЕДЕНИЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СООТВЕТСТВИЯ

Управляющая компания ежегодно, до 10 марта текущего календарного года, обеспечивает внесение в ГИСП информации о показателях деятельности управляющей компании индустриального парка и резидентов индустриального парка за предыдущий календарный год в целях обеспечения статистического учета информации о деятельности индустриальных парков.

### **ВАЖНЫЙ ВОПРОС:**

Если произошли изменения сведений об индустриальном парке, необходимо ли информировать Минпромторг России?

### **ОТВЕТ:**

Да, согласно Правилам, утвержденными Постановлением Правительства от 04.08.2015 г. № 794 (пункт 24), в случае изменения сведений об индустриальном (промышленном) парке и управляющей компании, содержащихся в реестре, управляющая компания должна направлять в Министерство промышленности и торговли Российской Федерации (посредством ГИСП) заявление и документы, подтверждающие соответствующие изменения.

### **ВАЖНЫЙ ВОПРОС:**

Как часто необходимо вносить изменения в сведения об индустриальном парке, в связи с какими событиями/обстоятельствами?

### **ОТВЕТ:**

В случае изменения каких-либо сведений о парке или управляющей компании, которые содержатся в реестре индустриальных парков, управляющая компания направляет в Минпромторг заявление о внесении изменений в реестр с приложением документов, подтверждающих изменения.

В частности, речь идет об изменении следующих сведений:

- наименование и место нахождения индустриального (промышленного) парка;
- статус индустриального (промышленного) парка (создаваемый или действующий);
- наименование и адрес управляющей компании индустриального (промышленного) парка;
- контактные данные руководителя управляющей компании индустриального (промышленного) парка;
- площадь территории индустриального (промышленного) парка;
- категорию земельных участков, на которых размещается промышленная инфраструктура индустриального (промышленного) парка;
- количество резидентов и (или) потенциальных резидентов индустриального (промышленного) парка с приложением реестра резидентов и (или) потенциальных резидентов индустриального (промышленного) парка, содержащего дату включения сведений о резидентах и (или) потенциальных резидентах в реестр резидентов и (или) потенциальных резидентов индустриального (промышленного) парка;
- основной вид деятельности управляющей компании индустриального (промышленного) парка и его доля во всех видах деятельности и предоставляемых услугах управляющей компании индустриального (промышленного) парка.

### **[!]**

В случае смены управляющей компании индустриального парка требуется повторное подтверждение соответствия Требованиям.

Управляющая компания обязана представить в Министерство промышленности и торговли Российской Федерации заявление и документы в целях **дополнительного подтверждения\*** соответствия Требованиям в следующих случаях:

- |   |   |
|---|---|
| (а) смена статуса индустриального парка с создаваемого на действующий   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ копия реестра резидентов и (или) потенциальных резидентов;</li><li>▪ заверенные копии договоров (предварительных договоров), и (или) соглашений о намерениях между УК индустриального парка и резидентами (потенциальными резидентами);</li><li>▪ мастер-план индустриального парка;</li><li>▪ заверенные копии разрешений на ввод в эксплуатацию объектов промышленной инфраструктуры;</li><li>▪ справочные материалы за подписью руководителя УК индустриального парка, подтверждающие соответствие коммунальной инфраструктуры, + копии актов об осуществлении технологического присоединения и (или) выписок из ЕГРН и копий актов/договоров об осуществлении технологического присоединения;</li><li>▪ письмо за подписью руководителя исполнительного органа субъекта Российской Федерации, осуществляющего функции в сфере промышленной политики субъекта Российской Федерации, подтверждающее, что объекты промышленной инфраструктуры индустриального парка используются резидентами индустриального парка в целях промышленного производства и развитие индустриального парка на территории субъекта Российской Федерации осуществляется с учетом стратегии пространственного развития Российской Федерации, а также схем территориального планирования Российской Федерации и субъекта Российской Федерации;</li><li>▪ справка о специализированном сайте индустриального парка;</li></ul> |
| (б) изменение площади территории индустриального парка  | дополнительно к пункту (а): <ul style="list-style-type: none"><li>▪ заверенные копии документов о принадлежащих управляющей компании земельных участках индустриального парка и (или) зданий, строений и (или) их частей, расположенных на территории индустриального парка, и (или) объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры индустриального парка;</li></ul>   |
| (в) изменение категории земельных участков, на которых размещается промышленная инфраструктура                            | дополнительно к пункту (а): <ul style="list-style-type: none"><li>▪ проект планировки, и (или) проект межевания, и (или) градостроительный план территории индустриального парка;</li></ul>   |
| (г) утверждения проектной документации создания объектов промышленной инфраструктуры создаваемого индустриального парка** | дополнительно к пунктам (а), (б), (в): <ul style="list-style-type: none"><li>▪ заверенная копия проектной документации создания и (или) реконструкции объектов промышленной инфраструктуры создаваемого индустриального парка</li></ul>   |

*\*Под дополнительным подтверждением соответствия Требованиям понимается специальная процедура подтверждения соответствия, которая применяется по основаниям, предусмотренным Правилами, утвержденными Постановлением Правительства от 04.08.2015 г. № 794, и предполагает представление в Минпромторг России сокращенного перечня документов.*

*\*\* В случае представления управляющей компанией для подтверждения соответствия Требованиям соглашения о реализации инфраструктурного проекта или нового инвестиционного проекта и письма, подтверждающего, что разработка проектной документации будет осуществляться за счет средств бюджетного кредита.*

### **ВАЖНЫЙ ВОПРОС:**

Если увеличилась территория индустриального парка, нужна ли новая аккредитация?

### **ОТВЕТ:**

Правилами, утвержденными Постановлением Правительства от 04.08.2015 г. № 794, установлено, что в случае изменения площади территории индустриального (промышленного) парка управляющая компания обязана представить в Министерство промышленности и торговли Российской Федерации заявление и документы в целях дополнительного подтверждения соответствия Требованиям.

### **[!]**

Документы должны быть представлены управляющей компанией в течение 1 месяца с момента увеличения территории.

Для дополнительного подтверждения соответствия Требованиям управляющая компания индустриального (промышленного) парка представляет в Минпромторг России:

- копии документов, подтверждающих наличие принадлежащих управляющей компании на

праве собственности или на ином законном основании земельных участков, составляющих территорию индустриального (промышленного) парка, и (или) зданий, строений и (или) их частей, расположенных на территории индустриального (промышленного) парка, и (или) объектов коммунальной и транспортной инфраструктур индустриального (промышленного) парка;

- проект планировки, и (или) проект межевания, и (или) градостроительный план территории индустриального (промышленного) парка;
- мастер-план индустриального (промышленного) парка;
- копии разрешений на ввод в эксплуатацию объектов промышленной инфраструктуры, заверенная в установленном порядке копия ПСД создания и (или) реконструкции объектов промышленной инфраструктуры;
- справочные материалы, подтверждающие соответствие коммунальной инфраструктуры требованиям с приложением подтверждающих документов;
- справку о сайте индустриального парка.

---

## ПРОДЛЕНИЕ СРОКА ДЕЙСТВИЯ АККРЕДИТАЦИИ

Не позднее чем за 30 дней до истечения срока действия решения о соответствии индустриального парка следует предоставить в Минпромторг России заявление о проведении проверки документов, представленных в целях продления срока действия решения (направляется через ГИСП).

Все документы должны соответствовать требованиям постановления Правительства от 04.08.2015 г. № 794.

### **ВАЖНЫЙ ВОПРОС:**

Какие документы предоставить для продления аккредитации в составе заявления?

### **ОТВЕТ:**

Письмо исполнительного органа субъекта Российской Федерации, подтверждающее, что:

- индустриальный (промышленный) парк действует на дату направления письма (в случае действующего индустриального (промышленного) парка) или реализация проекта по созданию индустриального (промышленного) парка продолжается на дату направления письма (в случае создаваемого индустриального (промышленного) парка);
- площадь территории индустриального (промышленного) парка соответствует значению, указанному в реестре на дату направления письма;
- объекты промышленной инфраструктуры индустриального (промышленного) парка используются (не используются) резидентами в целях промышленного производства промышленной продукции;
- развитие индустриального (промышленного) парка на территории субъекта РФ осуществляется с учетом стратегии пространственного развития РФ, а также схем территориального планирования РФ и субъекта РФ;

Документы, предусмотренные пунктом 13 Правил:

- выписку из ЕГРЮЛ, подтверждающую сведения об управляющей компании индустриального парка;
- копию реестра резидентов (потенциальных резидентов) индустриального парка за подписью руководителя управляющей компании со сведениями по каждому резиденту и (или) потенциальному резиденту;
- заверенные копии договоров (предварительных договоров) и (или) соглашений о намерениях между управляющей компанией и резидентами (потенциальными резидентами) индустриального парка;
- заверенные копии документов, подтверждающих наличие принадлежащих управляющей компании на праве собственности или на ином законном основании, в том числе на основании договора аренды, земельных участков, составляющих территорию индустриального парка, и (или) зданий, строений и (или) их частей, расположенных на территории индустриального парка, и (или) объектов коммунальной и транспортной инфраструктур индустриального парка;
- мастер-план индустриального парка;

- справочные материалы за подписью руководителя управляющей компании индустриального парка, подтверждающие соответствие коммунальной инфраструктуры, а также копии актов об осуществлении технологического присоединения и (или) об осуществлении технологического присоединения, и (или) выписок из Единого государственного реестра недвижимости и копий актов об осуществлении технологического присоединения, и (или) договоров на осуществление присоединения;
- копию соглашения между управляющей компанией и исполнительным органом субъекта Российской Федерации, осуществляющим функции в сфере промышленной политики субъекта Российской Федерации, на территории которого расположен индустриальный парк.

## ОСОБЕННОСТИ АГРОПРОМЫШЛЕННЫХ И ЭКОПРОМЫШЛЕННЫХ ПАРКОВ

**Агропромышленный парк** – индустриальный парк, объекты промышленной инфраструктуры которого используются для создания промышленного производства или модернизации промышленного производства, в том числе осуществления производства, первичной и (или) последующей промышленной переработки сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия и их реализации, а также оказания услуг по обслуживанию сельскохозяйственного производства и переработки сельскохозяйственной продукции.

### ОСОБЕННОСТИ

- В состав территории агропромышленного парка могут входить земельные участки, относящиеся к категории земель:
  - промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и иного специального назначения,
  - земли населенных пунктов, на которых допускается размещение объектов промышленной инфраструктуры,
  - сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельскохозяйственного производства, а также иных связанных с сельскохозяйственным производством целей (не более 50% площади территории агропромышленного парка).
- В мастер-плане должна быть представлена схема расположения земельных участков в составе территории агропромышленного парка, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения и предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства, а также иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, с указанием их общей площади в гектарах.

### ВАЖНЫЙ ВОПРОС:

Может ли агропромышленный парк пройти аккредитацию?

### ОТВЕТ:

Да, может, такая практика уже имеется.

## ТРЕБОВАНИЯ ДЛЯ АГРОПРОМЫШЛЕННЫХ ПАРКОВ

№	Требования	Подтверждающие документы
1	Допускается категория ЗУ – земли с/х назначения, которые предназначены для ведения с/х производства, а также иных связанных с ним целей (не более 50 % площади территории парка)	Выписки из ЕГРН на ЗУ ГПЗУ Мастер-план
2	Предварительные договоры между УК и потенциальными резидентами содержат: обязательство УК предоставить потенциальному резиденту ЗУ, относящийся к категории земель промышленности, и (или) земель населенных пунктов, и (или) земель с/х назначения в целях осуществления промпromышленного производства	Предварительные договоры
3	Мастер-план содержит схему расположения ЗУ в составе территории парка, относящихся к категории земель с/х назначения и предназначенных для ведения с/х производства, а также иных связанных с с/х производством целей, с указанием общей площади в га	Мастер-план

**Экопромышленный парк** – индустриальный парк, объекты промышленной инфраструктуры которого используются для создания промышленного производства или модернизации промышленного производства, в том числе осуществления деятельности по утилизации отходов, и (или) обработке, и (или) обезвреживанию отходов, и (или) вовлечению отходов в хозяйственный оборот в качестве вторичного сырья при производстве промышленной продукции и выполнении работ.

#### **ОСОБЕННОСТИ**

- В случае наличия в составе территории экопромышленного парка земельных участков, предназначенных для сбора, и (или) накопления, и (или) обработки, и (или) утилизации, и (или) обезвреживания отходов допускается удаление земельных участков, составляющих территорию экопромышленного парка, более чем на 2 км друг от друга.
- В состав территории экопромышленного парка могут входить земельные участки, относящиеся к категории земель:
  - промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и иного специального назначения,
  - земли населенных пунктов, на которых допускается размещение объектов промышленной инфраструктуры,
  - земельные участки с видом разрешенного использования «Специальная деятельность»
- В мастер-плане должна быть представлена схема расположения земельных участков в составе территории экопромышленного парка с видом разрешенного использования «Специальная деятельность», а также земельных участков в составе территории экопромышленного парка, предназначенных для сбора, и (или) накопления, и (или) обработки, и (или) утилизации, и (или) обезвреживания отходов, с указанием их общей площади в гектарах.

**Брязгина Екатерина****Исполнительный директор  
ООО «Индастриал Девелопмент  
Консалтинг Групп»**

## **РАСПРОСТРАНЕННЫЕ ВОПРОСЫ, КАСАЮЩИЕСЯ АККРЕДИТАЦИИ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ**

### **На каком этапе создания индустриальных парков можно подавать заявку на аккредитацию?**

На основании ПП 794 аккредитация предусмотрена как для действующих, так и для создаваемых индустриальных парков. Создаваемые парки, чтобы заявиться на аккредитацию, конечно, должны уже иметь управляющую компанию, оформить права на имущественный комплекс и подтвердить выполнение Требований в части инфраструктуры индустриального парка путем предоставления технических условий и проектно-сметной документации. Кроме того, необходимо наличие хотя бы одного потенциального резидента, с которым у управляющей компании заключено соглашение либо предварительный договор. Это минимально необходимые условия, чтобы начинать оформлять заявку.

### **Может ли особая экономическая зона быть включена в реестр индустриальных парков?**

Создание индустриального парка на территории особой экономической зоной предусмотрено действующим законодательством. Перечень документов, предоставляемых на аккредитацию особой экономической зоны, аналогичен перечню документов, предоставляемых управляющей компанией индустриального парка, при этом территория особой экономической зоны должна отвечать тем же требованиям, что и территория индустриального парка.

Стоит отметить, что особые экономические зоны, как правило, имеют достаточно большую площадь, часто участки могут находиться на территориальном удалении друг от друга. Есть случаи, когда имеются трудности с оформлением имущественного комплекса, коммунальной инфраструктуры, тогда в границах особой экономической зоны выделяются участки для создания индустриальных парков как локализованных объектов с существенно меньшей площадью, что облегчает подготовку документации в части инфраструктурной обеспеченности, имущественного комплекса и иных документов, требуемых в составе заявки. Исходя из своей практики могу сказать, что есть прецеденты, когда индустриальные парки, создаваемые на территории особой экономической зоны, подавали документы и успешно проходили аккредитацию.

### **Может ли одна управляющая компания создать несколько индустриальных парков и получить аккредитацию?**

Да, может. Причем, если ранее Требованиями была предусмотрена обязательная регистрация УК по месту нахождения индустриального парка, что предполагало создание одной управляющей компании нескольких индустриальных парков на территории только одного субъекта, то на данный момент подготовлен пакет поправок в ПП 794, который отменит данное ограничение, и управляющая компания сможет создавать индустриальные парки во многих регионах страны путем открытия своего филиала и соответственно подавать документы на аккредитацию в установленном порядке.

### **Может ли один индустриальный парк быть получателем нескольких мер поддержки?**

В процессе разработки механизма получения мер государственной поддержки индустриальных парков сложилось мнение, что можно получить различные меры поддержки на один проект, в том числе, например, поддержку от разных министерств, и были индустриальные парки, которые получили двойное субсидирование. Однако проверяющие органы являются противниками двойного субсидирования. При этом, на мой взгляд, все же возможен вариант получения одной управляющей компанией нескольких мер поддержки для одного проекта при правильном подходе к структурированию проекта и к самим заявкам и отчетности. Например, в случае если индустриальный парк разделен на несколько обособленных очередей.

### **Может ли одно юридическое лицо являться резидентом сразу в нескольких индустриальных парках?**

В рамках ПП 794 ограничений и запретов на нахождение одного юридического лица в нескольких индустриальных парках нет. Ограничения могут возникнуть только в том случае, если управляющая компания будет претендовать на получение меры поддержки в рамках ПП 1119, согласно которому резидент индустриального парка не должен иметь за его пределами обособленных подразделений.

### **Является ли препятствием для прохождения аккредитации наличие обременений на право распоряжения земельными участками или иными объектами?**

Обременения в отношении земельных участков, заявляемых в составе территории индустриального парка, или иных объектов недвижимости индустриального парка являются препятствием для прохождения аккредитации. Это обусловлено требованием, согласно которому управляющая компания должна иметь право свободно распоряжаться принадлежащим ей имуществом за исключением имущества, которое принадлежит на праве собственности резиденту индустриального парка. В тех случаях, когда на земельные участки или объекты недвижимости наложены обременения, права на предоставление в аренду или продажу земельных участков или объектов недвижимости резидентам или потенциальным резидентам индустриального парка для ведения ими промышленной деятельности у управляющей компании индустриального парка ограничены или вовсе отсутствуют. Нередко управляющие компании в составе документов предоставляют договоры, по которым объекты (земельные участки, здания, строения или сооружения) находятся под залогом и распоряжаться ими, в частности, предоставлять в аренду резидентам управляющая компания без получения письменного согласия залогодержателя не имеет права, при этом зачастую продажа имущества, находящегося в залоге, вообще невозможна. Для успешного прохождения аккредитации необходимо снять наложенные обременения либо заключать договор с кредитной организацией, предусмотрев право управляющей компании на передачу в аренду заложенного имущества без письменного согласия залогодержателя, так как по сути это основной вид использования указанной недвижимости.

### **Может ли получить аккредитацию индустриальный парк, земельные участки или имущество которого приобретены в формате закрытого паевого инвестиционного фонда?**

Индустриальные парки, подающие документы на аккредитацию, в дальнейшем планируют получить меры государственной поддержки. В данном случае аккредитация – это ступень подтверждения Минпромторгом России «надежности» управляющей компании и индустриального парка. Немаловажным фактором получения государственной поддержки является вопрос рисков в случае недостижения целевых показателей или выявления нарушений при использовании бюджетных средств, вплоть до их возврата. Контрагентом должно быть надежное юридическое лицо, которое несет ответственность по всем своим обязательствам. Целью же закрытого паевого инвестиционного фонда является получение прибыли от приобретения активов, в частности, недвижимости, за счет коллективных инвестиций различных физических и юридических лиц без образования юридического лица, при этом имущество передается в доверительное управление управляющей компании. Одним из главных рисков такой схемы при прохождении аккредитации

является отсутствие прав распоряжения у управляющей компании на имущество в связи с тем, что имущество принадлежит не юридическому лицу, а пайщикам на праве долевой собственности. Я бы сказала, что многое в вопросе аккредитации будет зависеть от полномочий доверительного управляющего – УК индустриального парка.

**Возможно ли получение аккредитации в случае предоставления в аренду зданий и помещений по трехстороннему договору, заключенному между инвестором, являющимся собственником здания (помещения), управляющей компанией и арендатором по ПП 794?**

Согласно действующей редакции ПП 794, арендная модель, при которой заключение договора будет произведено не с управляющей компанией, а с лицом, являющимся собственником здания (помещения), расположенного на территории индустриального парка, невозможна. Признать резидентом и включить в реестр резидентов можно только то лицо, которое выкупило указанное имущество у собственника, не являющегося управляющей компанией, при условии заключения с управляющей компанией отдельного соглашения.

**Если у создаваемого индустриального парка на этапе формирования мастер-плана отсутствует ряд необходимой информации, каким образом следует произвести плановые расчеты пользования инфраструктуры и экономических показателей резидентов? Как корректно предоставить данную информацию?**

Мастер-план на этапе создания индустриального парка предполагает наличие свободных площадей, в связи с этим предоставлять информацию и расчеты необходимо только в части уже существующих или потенциальных резидентов, которые заявлены в реестре резидентов или потенциальных резидентов создаваемого индустриального парка.

**Как корректно предоставить информацию в мастер-плане о резидентах, относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, в случае если на территории индустриального парка не планируется размещение таких резидентов?**

Обязательным требованием к мастер-плану является предоставление в его составе схемы размещения резидентов и (или) потенциальных резидентов индустриального (промышленного) парка, относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства. Если таких резидентов нет и не будет, в текстовой и графической части мастер-плана необходимо прямо указать, что на территории индустриального парка не планируется размещение МСП.

**Как корректно отразить информацию в мастер-плане, в случае если управляющая компания не планирует самостоятельно застраивать территорию индустриального парка?**

Если модель индустриального парка подразумевает передачу земельных участков для последующего самостоятельного строительства резидентами индустриального парка, в мастер-плане необходимо отразить расположение земельных участков в границах индустриального парка и в случае наличия примерной информации возможно схематично указать расположение создаваемых объектов в границах территории индустриального парка.

**Необходимо ли предоставление в составе заявки проектно-сметной документации и документов, подтверждающих проведение государственной экспертизы проектно-сметной документации?**

Предоставление проектно-сметной документации требуется в составе заявки только в том случае, когда у индустриального парка отсутствуют действующие объекты, введенные в эксплуатацию. Речь об обязательных объектах инфраструктуры – производственных зданиях, строениях, объектах коммунальной и транспортной инфраструктуры. В связи с этим заявитель предоставляет документацию, подтверждающую намерения создать данные объекты.

На текущий момент в рамках аккредитации проведение государственной экспертизы проектно-сметной документации не требуется. Однако при обращении за получением практически любой из мер государственной поддержки, будет необходимо предоставить заключение государственной экспертизы на проектно-сметную документацию.

**Какие документы необходимо предоставлять для подтверждения инженерной и транспортной инфраструктуры, не введённой в эксплуатацию? Возможно ли прохождение аккредитации до завершения строительства и ввода в эксплуатацию вышеуказанных объектов?**

Прохождение аккредитации до завершения строительства и ввода в эксплуатацию вышеуказанных объектов возможно. Документами, подтверждающими строительство или планирование строительства, будут являться проектно-сметная документация и технические условия на объекты инфраструктуры.

**Какими документами управляющая компания может подтвердить фактическое наличие на территории индустриального парка объектов инфраструктуры? Может ли фотосъемка объектов служить подтверждением в случае отсутствия актов на ввод или иных документов?**

Подтвердить фактическое наличие и пригодность для эксплуатации объектов промышленной инфраструктуры путем предоставления фотографий в составе документов невозможно. Управляющая компания в случае отсутствия документов на построенные ранее объекты может самостоятельно произвести постановку таких объектов на кадастровый учет, оформить кадастровый паспорт, подготовить акт о вводе объекта в эксплуатацию до подачи документов на аккредитацию.

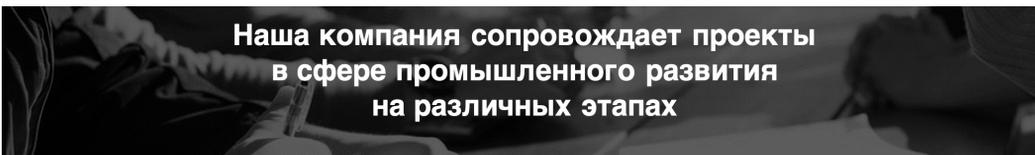
**Возможно ли получение аккредитации управляющей компанией в случае привлечения стороннего инвестора на строительство и эксплуатацию объектов энергоснабжения (электрогенерации)?**

Да, возможно. Действующими Требованиями не предусмотрено условие о наличии объектов коммунальной инфраструктуры в собственности управляющей компании либо требований, согласно которым объекты должны ею эксплуатироваться. В рамках проведения проверки по подтверждению требованиям управляющей компанией необходимо предоставить документы об обеспеченности территории коммунальной инфраструктурой. В случае создания генерирующего объекта третьим лицом на территории индустриального парка между ним и управляющей компанией должен быть заключен договор на обеспечение резидентов электроэнергией на основании отдельных договоров непосредственно с резидентами, и в рамках проверки управляющая компания предоставляет вышеуказанное соглашение, акт ввода объектов в эксплуатацию, который подтвердит наличие и работоспособность объекта. Также необходимо подтвердить наличие мощностей для подключения резидентов индустриального парка.

**IDCG INDUSTRIAL DEVELOPMENT CONSULTING GROUP**

консалтинг в сфере промышленной инфраструктуры

Контакты для обратной связи:  
info@id-cg.ru  
indparks.idc@gmail.com,  
+7 916 019 29 92



## АССОЦИАЦИЯ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ РОССИИ (АИП РОССИИ)

некоммерческая отраслевая общероссийская организация, основанная на членстве, была образована в 2010 году и объединяет 145 юридических лиц из 48 регионов, в основном это управляющие компании промышленных парков и ОЭЗ, а также корпорации развития регионов, инвестиционные агентства, сервисные компании в сфере проектирования, строительства и эксплуатации промышленных объектов.

**145**

ЧЛЕНОВ

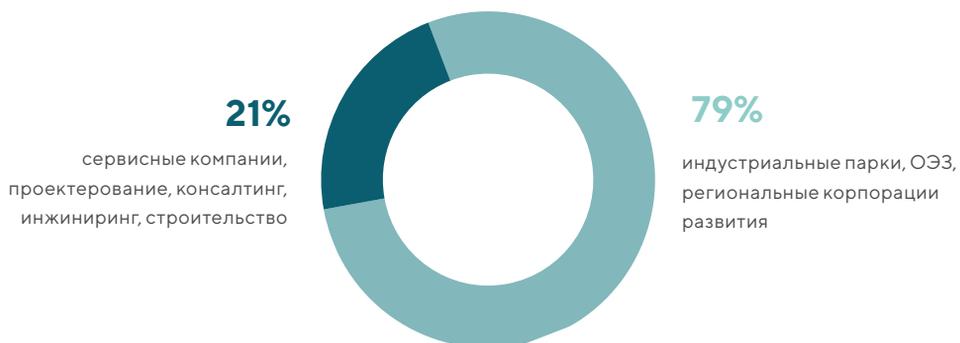
**48**

РЕГИОНОВ  
РОССИИ

**13**

ЛЕТ РАБОТЫ

## ПРОФИЛЬ ЧЛЕНОВ АИП РОССИИ



## ПРИОРИТЕТЫ РАБОТЫ АССОЦИАЦИИ

### РАЗВИТИЕ ОТРАСЛИ



Привлечение инвестиций,  
коллективный маркетинг  
членов АИП

### ПОДДЕРЖКА ЧЛЕНОВ



Выражение общих  
интересов членов АИП в  
органах власти

### ЭКСПЕРТИЗА И ЭТИКА



Развитие компетенций  
по локализации,  
методическая помощь и  
консультирование



# Основные направления работы Ассоциации

## ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТОРОВ

Ассоциация индустриальных парков России видит своей главной задачей привлечение инвесторов путем коллективного продвижения членов АИП под брендом «Индустриальные парки России».

Одним из эффективных инструментов работы с инвесторами является бесплатный сервис подбора площадки для размещения производства, которым уже воспользовались десятки иностранных и российских компаний.

Все заявки на подбор площадки для производства (а иногда поставщиков и подрядчиков) направляются напрямую членам Ассоциации, как правило, с указанием прямых контактов инвестора и доступны в Личном кабинете на сайте [www.indparks.ru](http://www.indparks.ru). В любое время члены АИП могут обратиться к запросам, отследить их текущий статус. АИП ежегодно расширяет географию сети партнёров за рубежом, в сотрудничестве с которыми регулярно проводятся инвестиционные мероприятия.

## ЭКСПЕРТИЗА И ОБМЕН ОПЫТОМ

АИП России уделяет большое внимание организации взаимодействия между членами Ассоциации. Одним из популярных форматов мероприятий Ассоциации являются ознакомительные туры в индустриальные парки, в ходе которых сотрудники управляющих компаний могут познакомиться с опытом и практиками развития парков в других регионах, обменяться мнениями с «коллегами по цеху». Члены Ассоциации могут рассчитывать на нашу методическую помощь в форме очных, заочных и письменных консультаций, а также методических материалов.

## СЕРТИФИКАЦИЯ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ

Являясь разработчиком и держателем Национального стандарта ГОСТ «Индустриальные парки. Требования», АИП с 2015 года является единственным органом по сертификации индустриальных парков. На основании решения Сертификационной комиссии, состоящей из ведущих экспертов отрасли, уже 46 парков подтвердили свое соответствие ГОСТу. Национальный стандарт был разработан АИП совместно с Минпромторгом России, что позволило сформировать на его базе основу нормативных документов Правительства РФ, в том числе Постановление Правительства РФ от 04.08.2015 № 794 «Об индустриальных (промышленных) парках и управляющих компаниях индустриальных (промышленных) парков», на соответствие которому Минпромторг России проводит аккредитацию.

## РАБОТА С НОРМАТИВНОЙ БАЗОЙ

Большинство нормативных правовых актов, регламентирующих создание и деятельность индустриальных парков в нашей стране, созданы по инициативе и/или при участии АИП России.

Представляя консолидированную позицию отрасли, Ассоциация находится в постоянном диалоге с органами государственной власти по вопросам совершенствования законодательства в сфере индустриальных парков, промышленного строительства, земельных отношений и энергетики.

## ОТРАСЛЕВЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ И АНАЛИТИКА

Основными инструментами Ассоциации являются профессиональная аналитика и отраслевые мероприятия.

Все публикации АИП России размещены на сайте Ассоциации и в полном объеме доступны в Личном кабинете членов Ассоциации.

Ежегодно АИП России проводит более 20 мероприятий, участие в большинстве из которых бесплатно для членов Ассоциации. План мероприятий формируется ежегодно, и каждый участник АИП России может внести в него свои предложения.

## ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА

Члены АИП в лице Ассоциации находятся в постоянном диалоге с ключевыми министерствами по вопросам нормативного регулирования и мер поддержки индустриальных парков, что позволяет в непрерывном режиме вырабатывать совместные решения бизнеса и власти.

На федеральном уровне действуют 3 инструмента стимулирования капитальных вложений:

- субсидия на создание и развитие индустриальных парков в рамках Национального проекта «МСП и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы» (Минэкономразвития России);
- возмещение затрат на создание инфраструктуры индустриальных парков в рамках Постановления Правительства РФ от 30.10.2014 № 1119 (Минпромторг России, Минфин России);
- субсидирование процентной ставки по кредитам на создание объектов индустриальных парков (Минпромторг России).

# О ЧЛЕНСТВЕ в Ассоциации индустриальных парков России

## СЕРВИСЫ И ПРИВИЛЕГИИ ДЛЯ ЧЛЕНОВ АИП РОССИИ

### КОЛЛЕКТИВНЫЙ МАРКЕТИНГ И ПРЯМОЙ ДОСТУП К ЗАПРОСАМ НА РАЗМЕЩЕНИЕ ПРОИЗВОДСТВА

Наши повседневные усилия нацелены на продвижение площадок и услуг членов АИП под брендом «Индустриальные парки России». Благодаря партнерской сети, мероприятиям и интернет-ресурсам, мы привлекаем прямые запросы – на площадку, поставщиков и подрядчиков – от компаний, планирующих создать производство в России. Для системной работы с запросами Ассоциация предоставляет бесплатный для любых промышленных компаний из России и всего мира сервис по квалифицированному подбору площадки/поставщиков/подрядчиков для создания производства в России. Ассоциация никогда не выступает в качестве агента или посредника и отправляет запросы напрямую членам Ассоциации и только им.

### ОПЕРАТИВНЫЙ ДИАЛОГ С ГОСУДАРСТВОМ ПО ВОПРОСАМ РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТРАСЛИ И ФЕДЕРАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКИ

АИП России в интересах своих членов находится в тесном рабочем контакте с профильными министерствами (Минпромторг России, Минэкономразвития России), государственными организациями, институтами развития и является активным участником подготовки и экспертного обсуждения изменений нормативных правовых актов по вопросам индустриальных парков, ОЭЗ и их государственной поддержки. Члены АИП России имеют возможность как напрямую так и опосредованно через Ассоциацию выражать свое мнение по нормативному регулированию отрасли, готовящимся изменениям, вносить свои предложения и выступать с новыми инициативами.

### ПРАВО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ФИРМЕННОГО СТИЛЯ АИП РОССИИ

Членам АИП России предоставляется законное право использовать в своих промо-материалах специальный знак «Член Ассоциации индустриальных парков России». Фирменный знак АИП России зарегистрирован Роспатентом России, и права на него охраняются в соответствии с законодательством РФ.

### ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПРОДУКТЫ И РАССЫЛКИ

Еженедельно всем членам Ассоциации рассылается по электронной почте объединенный мониторинг, включающий в себя:

- свежие новости и анонсы ближайших мероприятий АИП России;
- новости отрасли индустриальных парков за неделю: материал содержит публикации СМИ на тему индустриальных парков, ОЭЗ и локализации производства;
- мониторинг инвестиционных намерений в области локализации производства, который содержит все публично заявленные планы и намерения производственных компаний по локализации в России, а также контактные данные инициаторов инвестиционных проектов.

Архив доступен на портале [www.indparks.ru](http://www.indparks.ru) при авторизации через личный кабинет.

## **БЕСПЛАТНОЕ УЧАСТИЕ В МЕРОПРИЯТИЯХ И АНАЛИТИЧЕСКИХ ПРОЕКТАХ АИП**

Ежегодно мы проводим около 20 собственных мероприятий и гарантируем членам Ассоциации бесплатное в них участие при регистрации в заявленные сроки. Календарь мероприятий имеет горизонт планирования один год и регулярно дополняется на сайте Ассоциации, там же предусмотрена функция электронной регистрации. В партнерских мероприятиях для членов Ассоциации всегда предусмотрены льготные условия участия.

Членам Ассоциации предоставляется право публикации своих материалов и анонсов на портале [www.indparks.ru](http://www.indparks.ru). Приветствуются любые экспертные материалы по теме промышленных парков, локализации, промышленного проектирования и строительства, претендующие на новизну или представляющие интерес для коллег по отрасли и для инвесторов.

## **Льготное участие в бизнес-миссиях и образовательных программах**

Для заинтересованных членов Ассоциации мы проводим бизнес-миссии в зарубежные страны с целью привлечения инвесторов/клиентов. Также мы организовываем обучающие семинары или практикумы для участников отрасли. Такие мероприятия мы финансируем исключительно за счет их участников и не используем поступления от членских взносов. Но члены АИП России всегда получают скидку не менее 30%

## **УЧАСТИЕ В РАБОЧИХ ОРГАНАХ АССОЦИАЦИИ**

Члены Ассоциации могут выдвигать кандидатуры для участия в органах управления Ассоциации, комитетах и рабочих группах. Высшим органом управления АИП России является Общее собрание членов Ассоциации, которое проводится не реже одного раза в год. Коллегиальным исполнительным органом является Правление Ассоциации, состав которого формируется Общим собранием путём прямого избрания на два года. Также в составе АИП России действует Сертификационная комиссия (формируется Общим собранием раз в два года), Комитет по промышленному строительству, Комитет по складам и Рабочая группа по законодательству.

## **МЕТОДИЧЕСКАЯ ПОМОЩЬ**

Члены Ассоциации могут рассчитывать на нашу методическую помощь при разработке концепций промышленных парков, в поиске партнеров, взаимодействии с органами власти. Методическая помощь заключается в индивидуальных консультациях со стороны наших сотрудников, а также в предоставлении методических материалов и контактов наших партнеров. Консультации могут проводиться как при личной встрече в нашем офисе, так и по электронной почте.

## **ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ НА ОТРАСЛЕВОМ ПОРТАЛЕ [WWW.INDPARKS.RU](http://WWW.INDPARKS.RU)**

При вступлении в АИП России новые участники получают индивидуальный логин и пароль для доступа в личный кабинет на сайте [www.indparks.ru](http://www.indparks.ru)

С помощью авторизации на сайте через личный кабинет участники Ассоциации получают:

- 1) доступ ко всем поданным в Ассоциацию заявкам от инвесторов с указанием их текущего статуса;
- 2) возможность размещать анонсы мероприятий, новости и экспертные статьи;
- 3) доступ к нормативной базе отрасли и документам Ассоциации;
- 4) доступ ко всем аналитическим материалам и электронным изданиям Ассоциации;
- 5) возможность самостоятельно обновлять профиль своей организации на портале [www.indparks.ru](http://www.indparks.ru)