



Концепция создания индустриального парка «Шатура»

г. Шатура, 2015 год

СОДЕРЖАНИЕ:

Цели и задачи	3
Виды деятельности, разрешенные на территории индустриального парка	3
Географическое расположение	4
Благоприятные условия для привлечения инвестиций	5-6
План земельного участка с существующей инженерной инфраструктурой	7
Формирование структуры индустриального парка «Шатура», земельный участок, выбор управляющей компании	8
Этапы освоения индустриального парка «Шатура»	9-10
Управление проектом по созданию индустриального парка «Шатура»	11
Имущественные права	12
Планируемая к созданию инженерная и транспортная инфраструктура	13
Планируемый объем инвестиций	14
Ожидаемые социально-экономические результаты	15

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ:

- повышение уровня жизни населения
- создание привлекательных рабочих мест
- развитие инновационных технологий
- привлечение отечественных и зарубежных инвестиций
- создание системы комплексной поддержки бизнеса
- интеграция промышленного потенциала района

ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, РАЗРЕШЕННЫЕ НА ТЕРРИТОРИИ ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА:

Промышленные предприятия III, IV класса.

Объекты инфраструктуры.

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ

Индустриальный парк расположен на юго-западной окраине г. Шатуры – районного центра Шатурского района. Шатурский район - расположен на восточной окраине Подмосковья в 125 км от Москвы, граничит с Орехово-Зуевским, Егорьевским районами Московской области, а также с Владимирской и Рязанской областями. Общая площадь территории составляет 268,1 тыс. га.



БЛАГОПРИЯТНЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК НА ЮГО-ЗАПАДНОЙ ОКРАИНЕ Г. ШАТУРА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

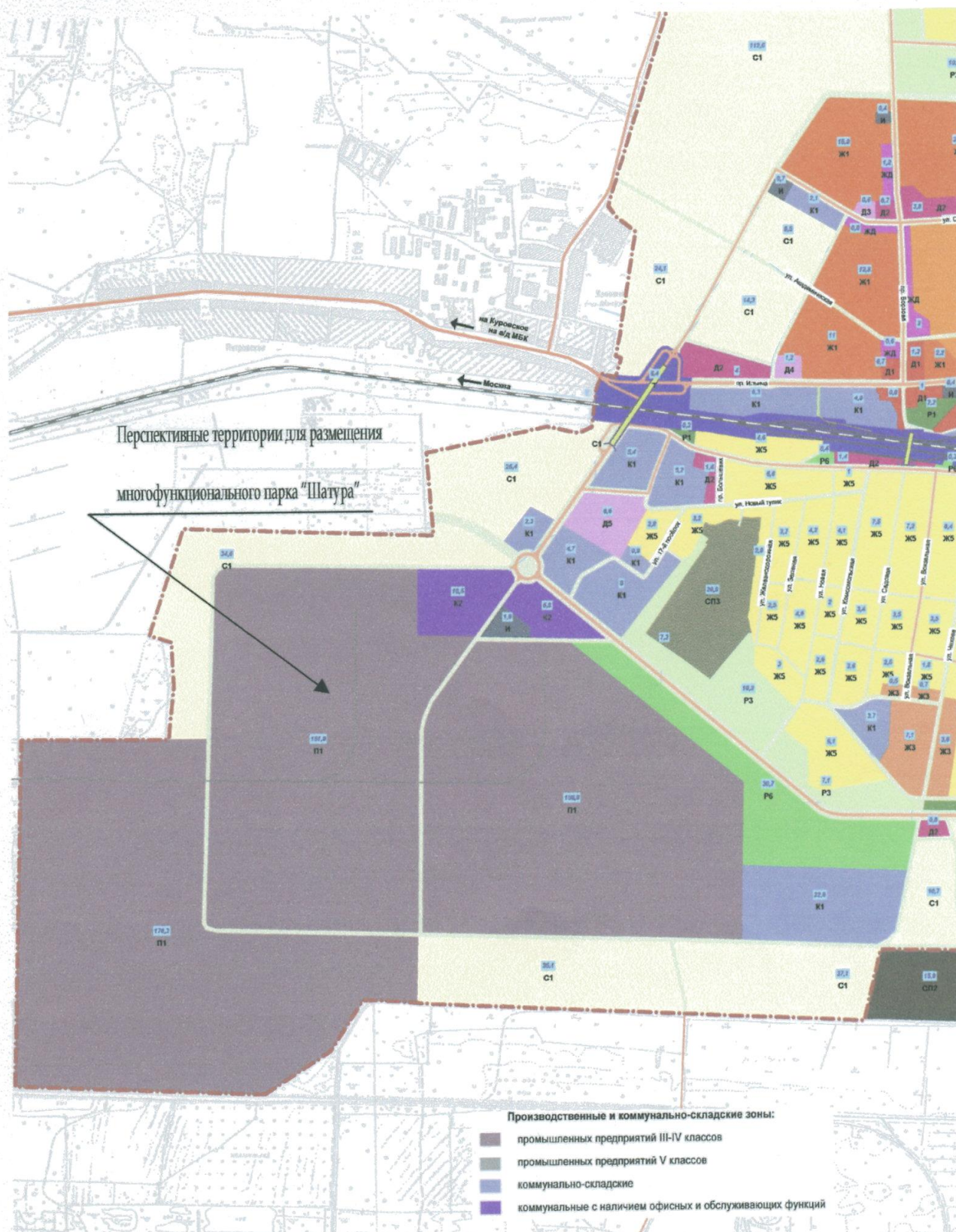
- 1. Собственник земли:** Государственная собственность на земельный участок не разграничена
- 2. Назначение земельного участка:** земли поселений, земли запаса
- 3. Площадь земельного участка: 505,1 га**
- 4. Наличие инфраструктуры:**
 1. Наличие транспортного сообщения: автодорога Москва-Куровское-Шатура и ж/дорога «РЖД» Москва-Казань проходят в 1,5 км от границы земельного участка. В перспективе – ЦКАД-Куровское-Шатура-Муром (Владимирская область).
 2. Наличие сети связи: АТС находится в г. Шатура, Internet, сотовая связь стандарта GSM ведущих российских операторов: «МТС», «Билайн», «Мегафон»).
 3. Возможность водоснабжения: вблизи участка находится сеть водохранилищ; водоносный горизонт пресных подземных вод находится на глубине ~100 м.
 4. Газоснабжение: газопровод высокого давления проходит по границе земельного участка (12 кгс/см², D=800 мм).
 5. Энергоснабжение: по территории участка проходит высоковольтная линия электропередач 110 кВ.
 6. Канализация: расстояние до очистных сооружений, мощностью 13610 м³/сутки около 1 км; по границе участка проходит валовая канава. В перспективе – мощность очистных сооружений до 30000 м³/сутки.
 7. Теплоснабжение: расстояние до трубопровода теплоснабжения (Филиал “Шатурская ГРЭС”) ~1,5 км; до газовой котельной (ГОУ НПО Профессиональное училище N 66) – менее 1 км.
- 8. Наличие рабочей силы:**
 - население района ~71,981 тыс. человек;
 - высокий профессиональный и образовательный уровень значительной части населения;
 - наличие средних специальных, профессиональных училищ для подготовки или переподготовки специалистов;
 - уровень безработицы – 1,3 %.
- 9. Дополнительная информация:**
 - наличие местных электрогенерирующих мощностей на уровне 1100 МВт. Запущен новый энергоблок, мощностью 400 МВт;

- наличие сети газопроводов высокого давления;
- большое количество естественных и искусственных водоемов, рек (в т.ч. самые крупные естественные водоемы Московской области);
- благоприятная экологическая ситуация;
- низкая степень социальной конфликтности населения;
- наличие возможностей для организации отдыха и туризма.



10. План земельного участка

Фрагмент схемы функциональных зон проекта генерального плана г.Шатура



ПЛАНИРУЕМЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА «ШАТУРА»

Здания и сооружения промышленного и складского назначения, здания по обслуживанию комплекса, здания и сооружения офисного, административного назначения, объекты инфраструктуры

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Земельный участок формируется, ставится на кадастровый учет и на условиях аренды сроком на 49 лет предоставляется инвестору (Управляющей компании) или предоставляется в аренду на период строительства.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Осуществляет управление проектированием, строительством, заполнением и эксплуатацией промышленного парка «Шатура». Управляющая компания может определяться по итогам конкурса, а также по решению администрации района или может быть создана в качестве юридического лица с размером уставного капитала не менее 0,5 млн. руб.

ПЛАНИРУЕМЫЙ БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА

178, 3 га, 151,9 га, 156,8 га – производственная зона, промышленные предприятия 3-4 класса.
10,5 га, 5,8 га, 1,8 га – земельные участки под инфраструктуру.

ЭТАПЫ ОСВОЕНИЯ ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА

1 Этап.

1. Поиск, создание управляющей компании.
2. Оформление договора аренды земельного участка.

Начало этапа – дата подписания Инвестиционного соглашения.

Окончание этапа – дата оформления договора аренды.

2 Этап.

1. Подготовка, согласование и утверждение в установленном порядке технического задания на разработку проекта планировки территории, правил землепользования и застройки территории индустриального парка.
2. Получение технических условий и разработка рабочей документации по созданию инженерной и транспортной инфраструктуры индустриального парка.
3. Разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проекта планировки территории, правил землепользования и застройки территории индустриального парка.

Начало этапа – дата оформления договора аренды земельного участка.

Окончание этапа – дата утверждения проекта планировки территории индустриального парка.

3 Этап.

1. Подготовка, согласование, экспертиза и утверждение рабочих проектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также проектно-сметной документации на объекты деловой и социальной инфраструктуры.
2. Получение разрешений и согласований на размещение промышленных производств и на производство земляных и строительных работ.
3. Производство строительных и иных работ в целях создания инженерной, транспортной, деловой и социальной инфраструктуры индустриального парка.

Начало этапа – дата утверждения проекта планировки территории индустриального парка.

Окончание этапа – дата утверждения акта Государственной комиссии о приемке инженерной, транспортной, деловой и социальной инфраструктуры индустриального парка в эксплуатацию.

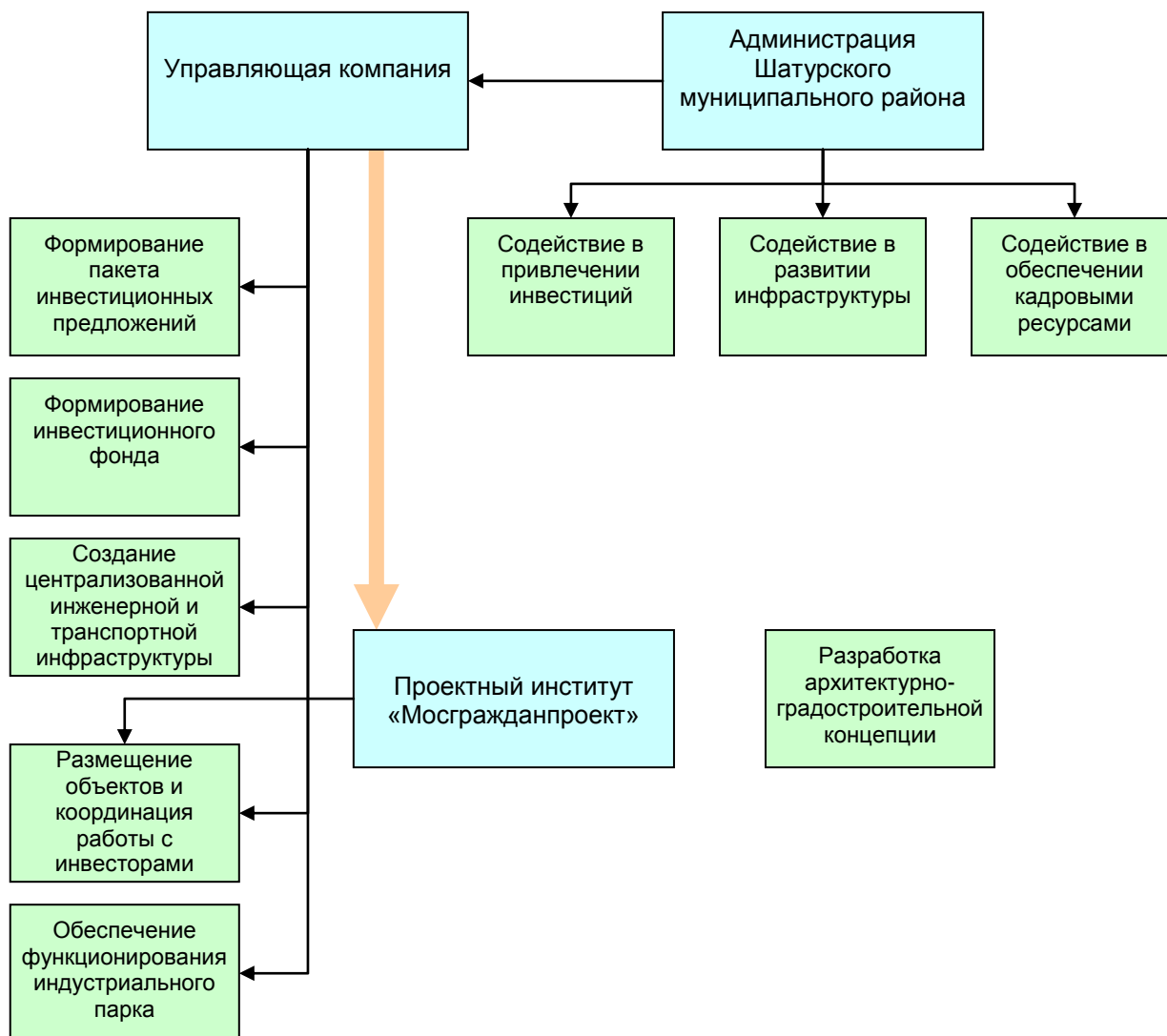
4 Этап.

1. Поиск и привлечение инвестиций хозяйствующих субъектов, заинтересованных в размещении своих промышленных производств, логистических, производственных и иных сервисов в составе индустриального парка.
2. Подготовка, согласование, экспертиза и утверждение проектно-сметной документации на объекты отобранных хозяйствующих субъектов, подлежащие размещению в соответствии с проектом планировки территории, правилами землепользования и застройки территории индустриального парка.
3. Проведение строительных и иных работ по размещению производств, производственных, логистических и иных сервисов в составе индустриального парка.
4. Проведение сдачи-приемки Пусковых комплексов, подписание актов о результатах реализации Инвестиционного проекта и оформление имущественных прав его участников.

Начало этапа – дата утверждения акта Государственной комиссии по приемке инженерной, транспортной, деловой и социальной инфраструктуры индустриального парка в эксплуатацию.

Окончание этапа – полное заполнение индустриального парка хозяйствующими субъектами и оформление имущественных прав участников Инвестиционного проекта.

УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТОМ ПО СОЗДАНИЮ ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА «ШАТУРА»



ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

1. Инвестор (Управляющая компания) вправе распоряжаться своими имущественными и неимущественными правами, в том числе передавать право любому хозяйствующему субъекту, который намерен вести хозяйственную деятельность на территории промышленного округа в соответствии с условиями заключаемых инвестором (УК) соглашений в рамках действующего законодательства.
2. Все здания, строения и сооружения, возведенные инвестором (Управляющей компанией) на земельном участке, предоставленном для создания промышленного парка, после приемки в эксплуатацию оформляются в собственность инвестора (Управляющей компании), соинвестора или иного лица, в отношении которого Инвестор надлежащим образом произвел уступку прав на соответствующую часть Инвестиционного объекта или на весь Инвестиционный объект.
3. По соглашению инвестора (УК) и уполномоченного на то органа государственной власти или местного самоуправления права на создание и (или) использование отдельных объектов или иных обособленных частей промышленного парка, включая права собственности в установленном законом порядке, могут быть выкуплены или приобретены по иным основаниям Российской Федерацией, Московской областью, Шатурским муниципальным районом.
4. При завершении строительства объекты инфраструктуры в установленном законом порядке подлежат передаче в собственность Шатурскому муниципальному району, на территории которого размещен завершённым строительством объект или организации-монополиста, по закону признанной таковой, только те объекты электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, телекоммуникаций, радио, телевидения и благоустройства и иные отраслевые объекты, обязательность передачи которых прямо предусмотрена действующим законодательством.
5. Оформление имущественных прав по результатам реализации проекта производится в установленном законом порядке после сдачи соответствующего объекта в эксплуатацию и выполнения обязательств инвестора (УК) по соответствующему инвестиционному соглашению.

ПЛАНИРУЕМАЯ К СОЗДАНИЮ ИНЖЕНЕРНАЯ И ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Обеспечение электроэнергией - строительство подстанции для обеспечения электроэнергией всего индустриального парка

Обеспечение теплотенергией – прокладка трубопроводов от действующей централизованной системы теплоснабжения

Обеспечение водоснабжения - строительство водозаборного узла (ВЗУ) с использованием подземных вод (артскважины)

Обеспечение водоотведения (канализирование) - строительство локальных очистных сооружений для промышленно-бытовых стоков и коллектора ливневой канализации

Обеспечение транспортной инфраструктурой - строительство железнодорожного терминала, межплощадочных и внутриплощадочных дорог

Обеспечение телекоммуникациями - прокладка внешних оптоволоконных кабелей и внутренних сетей для телефонной связи и передачи данных

Создание инженерной и транспортной инфраструктуры (строительство питающих центров электроснабжения (ТП), телекоммуникаций, теплоснабжения (котельные), водоснабжения (ВЗУ), локальных очистных сооружений, внутриплощадочной дороги) возможно за счет средств потребителей через создание специального инвестиционного фонда.

ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ:

- собственные и привлеченные средства УК;
- средства бюджета муниципального района - в объеме, определяемом при установлении форм муниципальной поддержки;
- средства бюджета Московской области - в объеме, определяемом при установлении форм государственной поддержки за счет средств бюджета Московской области;
- средства федерального бюджета - определяется в случае участия в федеральных целевых программах РФ;

- средства государственных внебюджетных фондов РФ - допускается в порядке, установленном действующими нормативными правовыми актами.

ОЖИДАЕМЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

Планируется ввести в эксплуатацию новую инженерную, транспортную, деловую и социальную инфраструктуру на земельном участке на территории Шатурского муниципального района;

При этом на введенных в эксплуатацию новых объектах инженерной, транспортной, деловой и социальной инфраструктуры создать не менее 1000 новых рабочих мест со средней заработной платой на уровне средней по Московской области по отрасли «промышленность».

Экономическая эффективность создания индустриального парка «Шатура» будет определяться дополнительными доходами в бюджеты всех уровней.