

Процедуры, связанные с созданием промышленного предприятия в России. От выбора площадки до запуска производства.

Введение.

И Россия в целом, и Санкт-Петербург в особенности, являются новым привлекательным рынком для японских промышленных инвесторов. В апреле 2005-го года Toyota – первая среди японских автосборочных компаний – объявила о намерении построить завод на территории России, и 21-го декабря 2007-го года был начат выпуск модели Camry в районе Шушары на юге Санкт-Петербурга.

Вслед за этим в июле 2009-го года компания Nissan начала производство модели Teana на заводе в Каменке в одном из северных районов города. Помимо японских предприятий, в вышеупомянутой промышленной зоне Шушары расположен завод компании GM (General Motors, США), на котором в ноябре 2008-го года сошел с конвейера первый автомобиль модели Chevrolet Captiva (SUV). Кроме того, в июне 2008-го года в Каменке прошла церемония закладки первого камня завода Hyundai Motor. Запуск конвейера ожидается в 2011-ом году. К слову сказать, завод GM расположен прямо напротив завода Toyota, а Hyundai Motor соседствует с Nissan. С 2002-го года в городе Всеволожск (Ленинградская область) на заводе Ford выпускается модель Ford Focus Sedan.

Если рассматривать производство автомобильных комплектующих, то деятельность компаний в этой сфере можно назвать вялой, по сравнению с высокими темпами освоения российского рынка, которые демонстрируют автосборочные предприятия. В России существует немало американских и европейских предприятий¹, между тем как Японию на этом рынке представляет только компания Toyota Boshoku, завод которой находится в той же промышленной зоне, что и Toyota. Завод Toyota Boshoku производит кресла для автомобилей модели Camri. Следует добавить, что в декабре 2008-го года между властями Санкт-Петербурга и семью южнокорейскими производителями комплектующих для автомобилей Hyundai был подписан меморандум о взаимопонимании, и в 2010-ом году планируется запуск конвейеров на семи новых заводах.

В связи с неблагоприятной экономической обстановкой в мире, российский рынок продаж автомобилей переживает глубокий кризис, вследствие чего нынешние объемы производства иностранных автосборочных предприятий весьма далеки

¹ На следующих предприятиях уже запущено производство: Tenneco Automotive (США, автокомпоненты для выхлопных систем), Nokian Tyres (Финляндия, автомобильные шины), Johnson Controls (США, сиденья для автомобилей), Stadco (Великобритания, штампованные детали для кузовов), Lear (США, сиденья). На стадии строительства завода или разработки проекта находятся следующие предприятия: Magna (Канада, различные автокомплектующие), Antolin (Испания, компоненты для внутренней отделки салона), 7 южнокорейских производителей комплектующих для автомобилей Hyundai, включая Hyundai Mobis (модульные комплектующие).

от первоначальных замыслов. Однако можно сказать, что, уповая на возрождение российского автомобильного рынка в средне- и долгосрочной перспективе, западные, а также южнокорейские производители автокомпонентов укрепляют свои позиции.

Что касается других производств, не связанных с автомобилестроением, то можно в данном контексте привести в качестве примера компании, выпускающие бытовую технику и электротовары (Bosch · Siemens · Hausgeräte—Германия), Electrolux (Швеция), Ariston (Италия), NecNeva (совместное японо-российское производство), Hitachi-Svetlana (совместное японо-российское производство), строительные материалы (Knauf – Германия, Sumilon (совместное японо-российское производство). Также следует отметить тот факт (хотя и не являющийся примером инвестиций в производство), что санкт-петербургский пивоваренный завод «Балтика» по лицензии, полученной от Asahi Beer, выпускает пиво марки Super Dry.

Тем не менее, те предприятия, которые инвестируют капиталы в производство на территории России (далее: промышленные инвесторы), иными словами, которые строят заводы, сталкиваются с различными трудностями. Эти трудности можно разделить на две большие группы: 1) проблема выбора территории для строительства завода (площадки) и 2) проблема получения различных разрешительных документов на строительство завода.

В первой главе данного отчета («Общий обзор») автором предпринята попытка перечислить и кратко описать действительное состояние промышленных зон, расположенных в Северо-Западном регионе России, и рассмотреть их с точки зрения привлекательности для японских промышленных инвесторов. Среди этих зон можно выделить те, на которых могли бы быть построены японские промышленные предприятия (т.н. Greenfield), а также площадки, на которых уже расположены ныне не используемые старые заводы и прочие сооружения (т.н. Brownfield). Кроме того, в первой главе разъясняется порядок действий, связанных со строительством завода.

В результате проведенных исследований стало очевидно, что на данный момент практически не существует площадок, на которых можно было бы создать промышленное предприятие и сразу же запустить производство. В частности, в случае строительства завода с нуля на новой площадке (greenfield), с момента приобретения земель до запуска производства обычно проходит минимум 3-4 года. Несмотря на то, что существуют территории, на которых по инициативе местных властей планируется создать промышленные зоны, следует оговориться, что подобные проекты, за некоторыми исключениями, пока еще находятся в стадии разработки. Помимо этого, существуют территории, благоустройство которых под нужды промышленных предприятий будет вестись частными девелоперами (застройщиками), однако и эти проекты будут реализованы, по самым оптимистичным прогнозам, не раньше 2011-12 гг.

Во второй главе отчета («Процедуры») последовательно разъясняются процедуры, связанные с выбором территорий для промышленного строительства, начиная с приобретения земель и заканчивая запуском производства, а также дан обзор необходимых для этого разрешительных документов. Что касается основных законов, регламентирующих строительство заводов, то в тексте главы на них даны ссылки (на русском языке) как на справочные материалы.

На основании информации, представленной в данном отчете, можно сделать вывод, что процедуры приобретения земель в собственность чрезвычайно сложны, и не менее хлопотными являются также процедуры, связанные со строительством завода, поэтому в данном отчете предпринята попытка

объяснить этапы их прохождения как можно более понятным и простым языком. И тем не менее, есть опасения, что перечисление и объяснение даже минимума необходимых процедур может занять значительный объем текста, поэтому позвольте заранее принести извинения читателям, которые, возможно, сочтут эту систему слишком сложной для восприятия.

В данном отчете в основном речь идет о площадках, расположенных на территории города Санкт-Петербурга, Ленинградской области, города Москвы и Московской области, так как именно в этих регионах сосредоточено сравнительно большое количество заводов, построенных иностранными компаниями. Следует учесть, что процедуры создания предприятия в других регионах могут отличаться от тех, что описаны в данном отчете. Более того, в России довольно-таки часто вносятся изменения в законодательство, регламентирующее эту сферу деятельности, следовательно, прежде чем приступать к строительству завода, желательно проконсультироваться с юристами, специалистами по коммерческой недвижимости из проектно-строительных организаций и т.п.

Эта глава написана на основании данных, предоставленных московской компанией по управлению строительными объектами Bovis Land Lease, а также компанией Baker&McKenzie, оказывающей юридические услуги при строительстве объектов торговой недвижимости, включая заводы в Северо-Западном регионе России. Обе вышеупомянутые компании имеют богатый опыт сотрудничества с иностранными предприятиями в сфере строительства заводов, поэтому в тексте данного отчета их комментарии встречаются повсеместно. Возможно, некоторые особенности российской действительности (в частности, взаимодействие с местными органами власти), с точки зрения мировой практики ведения бизнеса, покажутся странными. Поэтому при использовании этого отчета следует иметь в виду, что он написан с опорой на т.н. «русские понятия».

В третьей главе данного отчета («Материалы») дано краткое описание одной из промышленных зон в Северо-Западном регионе, выбранной в качестве примера. Вся информация была собрана и проверена в декабре 2008-го года, поэтому не исключено, что на данный момент эта площадка уже продана или уже решено, какое предприятие на ней разместится.

Ко всему вышесказанному следует добавить, что в 2006-ом году организацией ДЖЕТРО был выпущен отчет под названием: «Производственные площадки и промышленные объекты на Северо - Западе России». С текстом этого отчета Вы можете ознакомиться на официальном сайте ДЖЕТРО: http://www.jetro.go.jp/world/russia_cis/ru/reports/05001268. Нынешний отчет можно считать продолжением той работы.

Позвольте выразить надежду на то, что данный отчет будет полезным для тех японских предприятий, которые намерены инвестировать капиталы в производство в Северо-Западном регионе России.

Ноябрь 2009

Японская организация по развитию внешней торговли (ДЖЕТРО)
Отдел зарубежных исследований, секция «Россия и СНГ»
Представительство в Санкт-Петербурге

Глава 1. Общий обзор.

Современное состояние земель промышленного назначения в Северо-Западном регионе Российской Федерации.

1. Краткий обзор земель промышленного назначения на Северо-Западе России.

1. Полное отсутствие благоустроенных промышленных площадок

В случае, если инвестор рассматривает возможность строительства завода в Северо-Западном регионе России², ему следует прежде всего обратить внимание на тот факт, что здесь совершенно отсутствуют промышленные зоны в таком виде, как их себе представляют японцы. Это не является особенностью данного региона – подобная ситуация типична для России в целом.

В Японии созданием промышленных зон занимаются государственные структуры, координирующие деятельность промышленных предприятий на уровне префектур, или организациями, способствующими развитию малого и среднего бизнеса в производственной сфере. Что касается других стран, то, например, в Китае, Юго-Восточной Азии, Центральной и Восточной Европе зачастую благоустройством земель промышленного назначения занимаются общегосударственные или региональные организации.

«Промышленная зона» в японском понимании – это уже благоустроенная, разделенная на участки территория, на которой уже проложены дороги, а электричество, водопровод и прочие коммуникации подведены, по меньшей мере, к ее границам. Однако в России на данный момент такие промышленные зоны фактически отсутствуют. Также не наблюдается создания подобных производственных площадок силами японских торговых компаний или девелоперов, как это практикуется в Китае, Юго-Восточной Азии и других регионах.

В России чрезвычайно трудной задачей являются даже поиски информации о том, в каких регионах существуют земли промышленного назначения, где возможно было бы строительство завода. Дело в том, что информация, которую можно почерпнуть из открытых источников, не всегда представлена в полном объеме, и зачастую только на русском языке, поэтому, к сожалению, ее нельзя считать легко доступной. Подводя итог всему вышесказанному, можно констатировать тот факт, что отсутствие доступных источников информации, вкупе с чрезвычайно малым количеством благоустроенных промышленных площадок, существенно усложняют процесс инвестирования в производство.

2. Источники информации о территориях, пригодных для строительства завода

² В Северо-Западный Федеральный округ входят 11 субъектов Российской Федерации: город Санкт-Петербург, Ленинградская, Калининградская, Новгородская, Псковская, Вологодская, Архангельская, Мурманская области, Республика Карелия, Республика Коми, Ямало-Ненецкий автономный округ. Российскую Федерацию составляют из субъектов нескольких типов: республика, край, область, автономный округ, город федерального значения (Москва и Санкт-Петербург).

Итак, куда же следует обращаться за информацией о территориях, пригодных для размещения производства, об их площади, проведенных коммуникациях, расстоянии до порта, аэропорта, автомагистралей, железных дорог и т.д.?

Во-первых, необходимо отправить официальный запрос на предоставление информации в адрес федерального органа власти (местной администрации) того региона, где предполагается строительство завода. С контактными данными главных органов местного самоуправления Северо-Западного региона России (действительными на декабрь 2008-го года) Вы можете ознакомиться на последних страницах отчета.

Однако, несмотря на то, что местная администрация, как правило, располагает достаточной информацией обо всем, что касается инвестиций в greenfield³, подробные данные о состоянии brownfield или уже существующих промышленных зонах практически отсутствуют. Дело в том, что земельные участки greenfield находятся в государственной собственности, то есть они не приватизированы и принадлежат местной администрации, которая имеет план освоения и содержания этих участков. Что касается brownfield, то такие территории обычно являются собственностью предприятия, поэтому местная администрация, как правило, не владеет информацией о том, каким образом планируется использовать эти территории, на каких условиях они будут сдаваться в аренду и т.п.

Если на этапе рассмотрения возможности инвестирования в производство в том или ином регионе местное правительство порекомендует пригодную для этого территорию, крайне важно получить необходимую информацию по всем аспектам. Безусловно, следует провести тщательное исследование на предмет того, действительно ли предложенная территория отвечает требованиям промышленного инвестора.

Еще одним источником информации могут стать региональные Торгово-Промышленные Палаты (ТПП). Если инвестор намерен взять в аренду неиспользуемые заводские здания, принадлежащие предприятию-члену ТПП, то велика вероятность того, что ТПП сможет предоставить всю необходимую информацию. Однако следует иметь в виду, что зачастую эти услуги платные.

В качестве третьего источника информации можно порекомендовать консалтинговые компании, специализирующиеся на недвижимости, и в частности, на вопросах, связанных с иностранными инвестициями. Например, в Санкт-Петербурге есть региональная компания «Питерлэнд», на сайте которой⁴ представлена информация о землях промышленного назначения в окрестностях Санкт-Петербурга. Сайт этой компании регулярно обновляется.

Помимо этого, информацию о территориях, пригодных для строительства завода на Северо - Западе России, можно получить от консалтинговых компаний, предоставляющих услуги в области коммерческой недвижимости, в том числе и иностранным инвесторам. Это такие компании, как Knight Frank⁵, Colliers International⁶, Erms⁷ и другие.

³ В данном отчете под «инвестированием в greenfield» подразумевается строительство завода с нуля, а «инвестирование в brownfield» означает, что компания использует уже существующие здания и сооружения

⁴ <http://www.spbland.info/> (только на русском языке)

⁵ <http://www.spb.knightfrank.ru/eng/land/>

⁶ <http://www.colliers.com/Markets/StPetersburg/Services/PracticeGroups/IndustrialPremises/>

⁷ <http://www.erms.fi/en/index.php>

Кроме того, в Санкт-Петербурге регулярно проводятся международные конференции по автомобильной промышленности. В них принимают участие не только производители автомобилей и комплектующих, но и консалтинговые компании, девелоперы, проектные организации. Их презентации могут послужить хорошим источником информации касательно территорий, пригодных для строительства завода. Ниже перечислены основные международные конференции, проводимые в Санкт-Петербурге и Москве.

(Санкт-Петербург)

«Автоинвест» <http://www.autoinvest-russia.ru/m/5/>

Ближайшая конференция состоится 15-16 февраля 2010-го года

«AutoRussia» <http://www.wbresearch.com/autorussia/>

Ближайшая конференция состоится в июне 2010-го года

(Москва)

«Российский автомобильный форум» <http://www.russian-power.com/en/arc010>

Ближайший форум состоится 16-18 марта 2010-го года

3. Greenfield или Brownfield?

Если территории под промышленное строительство не благоустроены, то при инвестировании в greenfield нужно иметь в виду, что до запуска производства пройдет значительное время. В том случае, если участок не зарегистрирован в качестве территории промышленного назначения, возникнет необходимость перевести его из одной категории в другую. В Ленинградской области процедура перепрофилирования участка (перевода земель в другую категорию) занимает от 8-ми до 11-ти месяцев.

Еще одной проблемой, о которой подробнее будет подробно рассказано ниже, является отсутствие дорог на промышленной площадке, не говоря уже об отсутствии инженерных коммуникаций, необходимых для производства, таких как электричество и водопровод. Таким образом, расходы на благоустройство участка и подведение коммуникаций, а также расходы на получение необходимых разрешительных документов (то есть оплата услуг юридической компании, консультаций проектно-строительной организации) необходимо включать в суммы первоначальных капиталовложений. Кроме того, при планировании сроков строительства завода нужно учитывать время, которое потребуется на получение разрешительных документов и подведение коммуникаций.

Более того, нередки ситуации, когда проблемой становится так называемое качество земель, предназначенных для строительства завода. Например, в Санкт-Петербурге район Шушары - это торфяники⁸. А из-за того, что город расположен в устье реки Невы, почвы неустойчивы, следовательно, не всегда пригодны для возведения промышленных объектов.

⁸ Торфяники могут стать причиной пожара, поэтому необходима выторфовка земель, где планируется строительство завода

Если же инвестор останавливает свой выбор на brownfield, то время и силы на получение разрешительных документов⁹ значительно сокращаются. Однако необходимо тщательно проверить, подходит ли старое здание для установки новой производственной линии, нужно ли его перестраивать для размещения оборудования и материалов, возможно ли обеспечить новое производство электричеством и прочими мощностями. Даже при инвестировании в brownfield не исключено, что каждому предприятию-собственнику придется самостоятельно обеспечивать завод электроэнергией и технической водой.

В результате исследования, проведенного Представительством ДЖЕТРО в Санкт-Петербурге в декабре 2008-го года, выяснилось, какие производственные площадки существуют в окрестностях Санкт-Петербурга. С этими сведениями Вы можете ознакомиться в третьей главе данного отчета («Материалы»), начиная с 89-ой страницы. Однако следует иметь в виду, что указанные площадки приведены только в качестве примеров. Вполне возможно, что возникнет необходимость искать другой участок, исходя из требуемой площади и мощностей.

Существует еще одно немаловажное обстоятельство, которое следует учитывать, планируя инвестиции в brownfield. Необходимо выяснить, имеются ли неподалеку от завода жилые кварталы, школы и т.д. Расстояние от промышленного предприятия до подобных учреждений строго регламентировано и зависит от количества вредных выбросов в атмосферу и уровня шума, создаваемого заводом в процессе работы. На практике это означает, что может потребоваться внесение коррективов в технологии или замена эксплуатируемого оборудования, а также существует риск, что производство как таковое окажется невозможным.

4. Подведение коммуникаций – обязанность инвестора

Когда инвестор принимает решение создать промышленное предприятие на площадке, предоставленной или порекомендованной местной администрацией, он должен быть готов к тому, что, прежде чем приступить непосредственно к строительно-монтажным работам, необходимо будет вырубать леса, осушать болота, улучшать качество земли (особенно это касается greenfield).

Автопроизводители (в том числе японские), пришедшие на Санкт-Петербургский рынок, в большинстве своем столкнулись с необходимостью благоустраивать территории за свой счет. То есть на первом этапе размещения производства от компании-инвестора требуется выделение средств на строительство дорог, подведение коммуникаций и т.п. Поскольку речь идет о значительных суммах, нередки случаи, когда инвестор не может в одиночку выделить необходимые средства.

Следует обратить внимание на то, что если на этапе приобретения в собственность земельного участка во время строительства завода (имеется в виду либо покупка, либо долгосрочная аренда) компания-инвестор благоустраивает этот участок полностью за свой счет, то она имеет возможность вернуть себе средства, вложенные в покупку земли, в виде компенсации за благоустройство. Тем не менее, в действительности при подсчете расходов инвестора на улучшение земель и проведение коммуникаций суммы оказываются значительно заниженными.

⁹ Здесь речь идет исключительно о разрешительных документах на строительство завода.

Разрешения на установку оборудования, тестовые испытания, запуск производства необходимо получать отдельно

Существуют примеры, пусть и весьма малочисленные, когда благоустройство некоторых территорий (с расположенными на них промышленными зонами) проводится по инициативе местного правительства¹⁰ или за счет частных российских девелоперов. Однако разработка этих промышленных зон находится на стадии проектирования-получения разрешительных документов и завершится, как ожидается, не раньше 2011-2012 годов. Кроме того, уже на этапе разработки определены будущие собственники площадок (в большинстве случаев разработка проводится в несколько этапов), поэтому размещение производства будет возможным только после того, как закончится разработка участков второй очереди.

5. Категория земель и класс опасности производства

В соответствии со статьей 7 Земельного Кодекса Российской Федерации, все земли по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- a) земли сельскохозяйственного назначения;
- b) земли населенных пунктов;
- c) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (в данном отчете для удобства под «землями категории С» подразумеваются земли промышленного назначения);
- d) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- e) земли лесного фонда;
- f) земли водного фонда (реки, озера, водохранилища и связанные с ними сооружения);
- g) земли запаса.

Наиболее подходящими для размещения производства являются земли категории С (земли промышленного назначения), однако размеры заводов, виды продукции, которую можно на них производить, определяются региональным градостроительным регламентом¹¹, а также иными законодательными актами соответствующей тематики.

Кроме того, создание промышленных предприятий также возможно и на территориях категории В (земли населенных пунктов) в случаях, предусмотренных региональным градостроительным регламентом (статья 85 Земельного Кодекса РФ). Строительство заводов в жилых районах должно вестись с соблюдением нормативных актов, регламентирующих развитие данного региона.

В зависимости от видов производимой продукции, а также применяемых технологий, заводы и прочие промышленные учреждения разделены по степени опасности на 5 классов¹². В соответствии с присвоенным предприятию классом опасности, устанавливаются размеры санитарно-защитной зоны, то есть

¹⁰ Например, промышленная зона Шексна (Вологодская область), о которой речь пойдет далее

¹¹ Градостроительные регламенты устанавливаются городским правительством (в Москве и Санкт-Петербурге), а в других субъектах РФ (областях, краях, республиках) – местным правительством или органами местного самоуправления

¹² Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 10.04.2003 № 38 "О введении в действие Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов 2.2.1/2.1.1.1200-03"

определяется минимальное допустимое расстояние от завода до близлежащих жилых районов, территорий природоохранного и рекреационного назначения. Что касается сборочных предприятий, в частности, производителей автомобильных комплектующих, то в соответствии с «Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами» (2.2.1/2.1.1.1200-03), им присваивается 4-ый класс опасности (размеры санитарно-защитной зоны-100 метров) или 5-ый (50 метров), однако за более подробной информацией по данному вопросу необходимо обращаться к специалистам в этой области: работникам проектно-строительных, инженерных, юридических компаний.

6. Другие проблемы, связанные с благоустройством земель промышленного назначения

Поскольку в Санкт-Петербурге не очень много территорий, пригодных для строительства завода, а также наблюдается тенденция к ограничению размещения предприятия того или иного вида¹³, инвестор не всегда может быть на 100% уверен, что найдет площадку, полностью удовлетворяющую его запросам.

Скорее всего, возникнет необходимость исследовать различные территории на предмет возможности строительства завода, не ограничиваясь Санкт-Петербургом. При этом следует провести исчерпывающий анализ ряда существенных факторов, таких как планируемые производственные мощности компании-инвестора, виды продукции, возможности сотрудничества с местной администрацией и локальными поставщиками.

Что касается Северо-Западного региона России, и Санкт-Петербурга в частности, то необходимо принять к сведению то обстоятельство, что здесь практически не развита автомобильная промышленность, что весьма осложнит для инвестора поиски местных поставщиков автокомпонентов. В этом отношении более привлекательным для иностранных инвесторов является Поволжье – признанный центр российского автопрома. (Ниже перечислены основные регионы, начиная с верховьев реки Волги: Нижегородская область, Республика Татарстан, Республика Удмуртия, Ульяновская, Самарская, Саратовская, Волгоградская области).

Кроме того, в России на федеральном уровне осуществляется организация особых экономических зон (ОЭЗ)¹⁴. Среди них для инвестирования в производство наиболее подходящими являются ОЭЗ «Алабуга» в Елабужском районе республики Татарстан и ОЭЗ «Казинка» в Липецкой области. В «Алабуге» осуществляется сборка автомобилей Фиат на предприятии ОАО «Соллерс» (бывший Северсталь-Авто, Россия), а кроме того, силами совместного предприятия ЗАО «СеверстальАвто-ИСУЗУ» производится сборка грузовиков. В ОЭЗ «Казинка» есть предприятия с иностранным капиталом по производству комплектующих для бытовой электротехники, производители стройматериалов и др.

¹³ По замыслу Комитета Экономического Развития, Промышленной Политики и Торговли, размещение предприятий должно осуществляться следующим образом: автомобилестроение – в Шушарах или Каменке, продукты питания – в Парнасе (северная часть города) или в Красносельском районе (в южной части города), металлообработка – в Металлострое (на юго-востоке города).

¹⁴ Информацию об Особых Экономических Зонах в России можно найти на сайте Департамента особых экономических зон <http://eng.www.rosuez.ru/>

Также в России организованы технико-внедренческие (инновационные) ОЭЗ в следующих регионах: в Санкт-Петербурге (две), в Зеленограде (Москва), в городе Дубна Московской области, в Томской области (две). Помимо этого, существуют также ОЭЗ туристско-рекреационного типа, расположенные в большинстве своем на юге России и в Сибири (семь зон), и портовые (три зоны на Дальнем Востоке).

II. Общая информация и особенности промышленных земель на Северо-Западе России.

1. Обзор пяти субъектов Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе, где возможно создание промышленного предприятия

В данном отчете рассматриваются пять субъектов РФ в Северо-Западном федеральном округе с точки зрения того, какие промышленные зоны в них имеются, насколько они благоустроены, какие есть возможности у инвесторов и т.п. В качестве объектов исследования были выбраны город Санкт-Петербург, Ленинградская, Новгородская, Псковская и Вологодская области.

Ниже изложены причины, по которым из 11-ти субъектов РФ, расположенных в Северо-Западном федеральном округе, были выбраны именно эти пять.

Во-первых, город Санкт-Петербург располагает территориями, которые являются наиболее привлекательными для иностранных промышленных инвесторов. На этих территориях сконцентрированы такие иностранные производители автомобилей, как японские Toyota, Nissan и Suzuki, западные GM и Scania, южнокорейский Hyundai и другие, также представлены производители электротоваров (Bosch · Siemens, Electrolux), продуктов питания (Coca-Cola, Wrigley). Совершенно очевидно, что в этом регионе в самых разных областях промышленности процветает сотрудничество с иностранными инвесторами (включая те предприятия, которые находятся еще на стадии проектирования). Компания Coca-Cola, являющаяся самым показательным примером иностранных инвестиций в производство, построила завод недалеко от аэропорта Пулково города Санкт-Петербурга. Безусловно, возможность пользоваться аэропортом для транспортировки необходимых для сборочного производства комплектующих и материалов является неоспоримым преимуществом данного региона.

Следующий объект исследования – это Ленинградская область, которая окружает Санкт-Петербург. В настоящее время создается впечатление, что безусловным лидером в привлечении иностранных инвестиций, в особенности в сферу производства, является Санкт-Петербург, но на самом деле среди российских регионов пионер в этом бизнесе - именно Ленинградская область. На ее территории в 2002-ом году был запущен конвейер завода Ford во Всеволожском районе (к востоку от Санкт-Петербурга). Кроме того, к юго-востоку от Санкт-Петербурга в городе Тосно расположен завод, принадлежащий компании Caterpillar (США, строительная техника). И в этом же городе размещено предприятие Henkel¹⁵ (Германия, химическая промышленность), выпускающее бытовые моющие средства.

¹⁵ <http://www.henkel.com>

Следует также отметить, что поскольку есть опасения, что в будущем Санкт-Петербургскому порту не хватит мощностей для приема и обработки контейнерных грузов, то создание новых портовых площадей и реконструкция старых может стать оптимальным решением этой проблемы. Сейчас строится порт Усть-Луга в 130 км к юго-западу от Санкт-Петербурга и Выборгский порт в 130 км к северу. Подводя итог всему вышесказанному, можно утверждать, что Ленинградская область обладает потенциалом, который позволит ей в будущем превзойти Санкт-Петербург по объемам грузоперевозок.

Третье и четвертое места по степени привлекательности для иностранных инвесторов можно отдать Новгородской и Псковской областям.

Новгородская область расположена к юго-востоку от Санкт-Петербурга, через нее проходит магистраль, соединяющая Санкт-Петербург и Москву. Столица области – Великий Новгород – находится в 250 км от Санкт-Петербурга. Начиная с 90-ых годов, местное правительство прилагало все усилия для того, чтобы сделать этот регион открытым для иностранных инвестиций, и в результате этой политики в 90-ых годах здесь были размещены предприятия Cadbury¹⁶ (Великобритания, продукты питания) и Sommer¹⁷ (Германия, производитель платформ для грузовых автомобилей), поставляющие свою продукцию на внутренний российский рынок.

Если рассматривать данный регион с точки зрения его инвестиционной привлекательности, то следует принять во внимание его выгодное географическое положение (регион находится между Санкт-Петербургом и Москвой), а также то, что он может быть использован в качестве перевалочного пункта для транспортировки грузов.

Псковская область расположена к югу от Санкт-Петербурга и отделена от него Ленинградской областью. Наличие общей границы с Эстонией¹⁸ следует считать безусловным преимуществом этого региона с точки зрения логистики. Этим преимуществом успешно пользуется, например, предприятие концерна PKC-Group¹⁹, размещенное в столице области – городе Пскове (около 300 км от Санкт-Петербурга), которое завозит из стран Евросоюза через Эстонию необходимые материалы, производит в Пскове жгуты электропроводов, а затем экспортирует готовую продукцию в Европу.

По сравнению с Санкт-Петербургом, в Новгородской и Псковской областях уровень зарплат ниже и довольно-таки высокий уровень безработицы. Если иметь в виду удаленность обеих областей от Санкт-Петербурга на 200-350 км и рассматривать их с точки зрения затрат на персонал, то их можно считать достойными кандидатами в качестве территорий для размещения промышленных объектов.

Наконец, еще одним регионом, привлекательным для иностранных инвесторов, можно считать Вологодскую область, расположенную к востоку от Санкт-Петербурга и отделенную от него Ленинградской областью. Столица области, город Вологда, равноудален от Санкт-Петербурга и Москвы на расстояние 500 км. В Вологодской области размещено крупное сталелитейное предприятие – ОАО «Северсталь» (металлургический комбинат находится в городе Череповец в 80

¹⁶ <http://www.cadbury.com/Pages/Home.aspx>

¹⁷ <http://www.sommer-online.com/>

¹⁸ Эстония также имеет общую границу с Ленинградской областью

¹⁹ <http://www.pkcgroup.com/>

км к западу от Вологды), а также его дочерние компании, производящие сырье (листовую сталь) для нужд российского автопрома.

Отдельного упоминания достоин тот факт, что по инициативе местной администрации и правления «Северстали» проводится благоустройство и проведение инженерных коммуникаций в промышленной зоне Шексна.

Вологодская область весьма привлекательна с географической точки зрения для инвесторов, испытывающих неприязнь и к Санкт-Петербургу, и к Москве, поскольку расположена на расстоянии 500 км и от одного, и от другого города²⁰.

2. Обзор промышленных территорий в каждом из перечисленных субъектов Российской Федерации

(1) Город Санкт-Петербург (Правительство города Санкт-Петербурга)

Источник информации о землях промышленного назначения:

Комитет Экономического развития, Промышленной политики и Торговли (КЭРППиТ)

Адрес: 190000, Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, 16

Тел. +7(812) 315-5152

Факс +7(812) 570-3554

E-mail: kerppt@gov.spb.ru, info@cedipt.spb.ru

Официальный сайт: <http://www.cedipt.spb.ru> (на русском языке)

В черте города расположено несколько территорий промышленного назначения, однако вид предприятий, которые можно на них разместить, определяется городскими властями. На данный момент не существует открытого источника информации, где была бы собрана общая информация о степени оснащенности той или иной территории инженерными коммуникациями, о возможности подключения к энергосетям, о промышленных зонах, на которых можно построить завод.

Если инвестор заинтересован в получении информации о территориях данного региона, пригодных для промышленности, то в первую очередь ему необходимо предоставить в Комитет Экономического Развития, Промышленности и Торговли (КЭРППиТ) инвестиционный проект компании в письменном виде (с указанием общей площади, требуемой для предприятия, площади отдельных зданий и сооружений, видах продукции, предполагаемых объемах потребления электричества, воды, газа и т.п.), и на основании пожеланий инвестора Комитет предложит несколько подходящих территорий.

Следует также отметить, что, согласно решениям, принятым на федеральном уровне, в черте города ведутся работы по созданию двух Особых Экономических Зон технико-внедренческого типа. Вначале предполагается реализовать проект ОЭЗ «Нойдорф» в юго-западной части города, а затем будут завершены работы по созданию ОЭЗ «Новоорловская» на севере города. Благоустройство Особых Экономических Зон осуществляется на средства из федерального или регионального бюджета, и это обстоятельство станет, очевидно, дополнительным стимулом для компаний, планирующих разместить в ОЭЗ свои предприятия. Однако следует принять во внимание тот факт, что характер предприятий в ОЭЗ заранее определен (для Санкт-Петербурга приоритетными являются исследования и производства, связанные с применением высоких

²⁰ Между Москвой и Вологодской областью расположена Ярославская область, на территории которой ведется строительство завода Komatsu (столица области, город Ярославль, находится в 300 км от Москвы)

технологий), следовательно, получение инвестором права на размещение предприятия в ОЭЗ будет обусловлено не только его пожеланиями, но и сферой деятельности компании.

Кроме официальных учреждений, информацией о территориях в черте города, пригодных для размещения производства, обладают частные агентства недвижимости, причем в их распоряжении имеются данные не только о государственных землях, но и о brownfield, находящихся в частной собственности. Хотя нужно оговориться, что, как правило, по количеству brownfield значительно уступают greenfield и информацию о них получить гораздо более трудно.

Еще одной особенностью территорий в черте города является их сравнительно небольшая площадь. Например, организация ДЖЕТРО в 2007-ом году выясняла возможность предоставления иностранной компании участка в 10 га, и оказалось, что в черте города территорий промышленного назначения такого размера не существует, а самые большие из предлагаемых не превышают 5 га.

Что касается brownfield в черте города, то среди них можно найти подходящие участки, однако если они расположены в жилых кварталах, то, как было разъяснено выше, компании-инвестору необходимо учитывать расстояние от заводских зданий до близлежащих жилых домов, школ, больниц, охраняемых зеленых массивов, рекреационных зон и т.п. Нередки случаи, когда размещение предприятия на том или ином участке признается невозможным, поскольку ввиду характера производственных операций и видов продукции, уровень шума и количество сточных вод и вредных выбросов в атмосферу не соответствуют требованиям по охране окружающей среды.

Кроме того, при выборе участка из числа brownfield, компании-инвестору необходимо удостовериться, что предприятие возможно будет обеспечить в достаточном объеме электроэнергией, водой, газом и т. д. Нередко возникают ситуации, когда для производства требуются дополнительные мощности. Более того, существует определенный риск, что даже если компания получит право использовать уже имеющиеся на данном участке здания, все выделяемые по квоте мощности будут уже распределены между другими арендаторами (собственниками) заводов. В таких случаях новое предприятие должно заранее обеспечить себя необходимыми мощностями (электроэнергией и проч.).

(2) Ленинградская область (Правительство Ленинградской области)

Источник информации о землях промышленного назначения:

Комитет экономического развития и инвестиционной деятельности

Адрес: 191311, Санкт-Петербург, Суворовский проспект, 67

Тел. +7(812) 274-1446

Факс +7(812) 576-6573

E-mail: econlobl@lobecon.spb.ru

Официальный сайт: <http://www.lenobl.ru/gov/committee/economics>

В действительности сбором информации о землях промышленного назначения и ее предоставлением иностранным компаниям занимается Агентство Экономического Развития Ленинградской области

Адрес: 191311, Санкт-Петербург, ул. Смольного, 3

Тел. +7(812) 577-1501

Факс +7(812) 577-1502

В базе данных этого агентства имеется информация о примерно 160-ти территориях промышленного назначения (на август 2008-го года). И среди них есть немало территорий, расположенных в часе езды от города или в 30-ти минутах езды от мест размещения предприятий японских производителей автомобилей (районов Шушары и Каменка).

Поскольку, как и в ситуации с Санкт-Петербургом, не существует единого открытого источника информации о промышленных зонах Ленинградской области, то получение необходимых данных происходит аналогичным образом: компания предоставляет в письменном виде инвестиционный проект и в соответствии с изложенными требованиями подбираются подходящие участки. В ответ на запросы ДЖЕТРО каждый раз предоставлялись материалы, содержавшие исчерпывающую информацию об очертаниях участка, степени его оснащенности инженерными коммуникациями, о расстоянии от участка до ключевых автомагистралей и станций железной дороги и т. п. Единственным недостатком этих материалов можно считать то, что они предоставляются только на русском языке, но если не учитывать это обстоятельство, то их можно считать весьма ценным источником информации для исследования возможностей размещения предприятия.

Не стоит и говорить о том, что на участках, расположенных в зонах greenfield, необходимые для производства инженерные коммуникации полностью отсутствуют. Как было отмечено в первой главе данного отчета, в таких случаях благоустройство промышленной площадки становится обязанностью компании-инвестора. Более того, в результате исследований ДЖЕТРО ряда территорий данного региона выяснилось, что многие участки, которые считаются пригодными для размещения промышленных объектов, в действительности классифицируются как лесной массив или сельскохозяйственные угодья, следовательно, в случае строительства завода, земли необходимо будет перевести из одной категории в другую.

В качестве примера района, где есть промышленные зоны, которые управляются и разрабатываются частными компаниями, можно привести Горелово (Ломоносовский район, к югу от Санкт-Петербурга). Здесь размещены такие предприятия, как Craft Foods и Philip Morris. Однако следует иметь в виду, что на данный момент почти все площадки уже заняты, следовательно, даже при наличии возможности размещения предприятия, размер предоставленной площадки не обязательно будет в точности соответствовать пожеланиям инвестора.

Также в окрестностях Санкт-Петербурга есть несколько территорий brownfield. Например, промышленная площадка «Кировский завод» (поселок Горелово Ломоносовского района), где расположен завод компании TENNECO (второй в России, первый завод эта американская компания по производству комплектующих для выхлопной системы автомобилей построила в городе Тольятти Самарской области). На том же «Кировском заводе» расположена японская табачная фабрика CRES-NEVA, член концерна JTI.

Во Всеволожске, где расположен завод американской компании Ford (к востоку от Санкт-Петербурга), существует старая площадка завода компании «Русский дизель», на которой в данный момент размещены такие предприятия, как ARISTON (Италия, бытовая электротехника), ANTOLIN (Испания, компоненты для внутренней отделки салона) и другие, в том числе SUMILON - совместное японо-российское предприятие по производству стеклопластиковых труб.

Однако в целом можно констатировать тот факт, что, как и в Санкт-Петербурге, в Ленинградской области мало территорий brownfield и информацию о них найти довольно-таки сложно.

(3) Новгородская область (Правительство Новгородской области)

Источник информации о землях промышленного назначения:

Экономический Комитет

Адрес: 173005, Великий Новгород, пл.Победы, 1

Тел. +7(8162) 732-555

Факс +7(8162) 732-502

E-mail: radm@novgorod.net

Официальный сайт: <http://www.niac.natm.ru/econom/site/index.htm> (на русском языке)

На сайте областного правительства представлен обзор промышленных зон, расположенных в Новгородской области, и в августе 2009-го года таких зон насчитывалось 143 (причем о 143 зонах информация имеется только на русском языке, а о 76 - на английском)²¹.

Что касается оснащенности этих территорий инженерными коммуникациями, за исключением некоторых не совсем ясных моментов, в общем и целом на сайте представлена исчерпывающая информация. Однако инвестору настоятельно рекомендуется обратиться напрямую к областной администрации или к органам местного самоуправления, осмотреть территорию и проверить ее действительное состояние.

Что касается greenfield, то в Новгородской области имеются территории, предназначенные для создания промышленных объектов, однако, как и в Ленинградской области, большинство из них официально относятся к категории сельскохозяйственных угодий или лесных массивов. Кроме того, зачастую промышленные зоны находятся рядом с жилыми районами, следовательно, есть основания предполагать, что предприятие будет вынуждено ограничивать номенклатуру выпускаемой продукции, виды производственных операций в зависимости от степени влияния на окружающую среду (сточные воды, шум, выхлопные газы).

Что касается brownfield, то на конец 2008-го года информации о наличии таких территорий в Новгородской области нет.

(4) Псковская область (Правительство Псковской области)

Источник информации о землях промышленного назначения:

Комитет по Инвестициям и Стратегическому Развитию

Адрес: 180001, Псков, ул. Некрасова, 23

Тел. +7(8112) 699777, +7(8112) 699788

Факс +7(8112) 699788

E-mail: 699777@obladmin.pskov.ru

²¹ <http://econom.niac.ru/investment/sites/>

Официальный сайт: <http://www.invest.pskov.ru/?lang=en> (на английском языке)

На сайте областного правительства²² представлен обзор промышленных зон, расположенных в Псковской области, и в конце 2008-го года имелись данные (только на русском языке) и чертежи 56-ти участков.

Что касается оснащенности этих территорий инженерными коммуникациями, за исключением некоторых не совсем ясных моментов, в общем и целом на сайте представлена исчерпывающая информация. Однако инвестору настоятельно рекомендуется обратиться напрямую к областной администрации или к органам местного самоуправления, осмотреть территорию и проверить ее действительное состояние.

Кроме того, на сайте не указана категория земель, поэтому следует выяснить, есть ли необходимость перевода из одной категории в другую.

На основании данных, представленных на сайте, можно сделать вывод, что площадь большинства территорий промышленного назначения в Псковской области не превышает 5 га. Поскольку речь идет о greenfield, благоустройство площадки и проведение необходимых инженерных коммуникаций будет осуществляться силами компании-инвестора.

Что касается brownfield, то на конец 2008-го года информации о наличии таких территорий в Псковской области нет.

(5) Вологодская область (Правительство Вологодской области)

Источник информации о землях промышленного назначения:

Департамент Экономики

Адрес: 160000, Вологда, ул. Герцена, 2

Тел. +7(8172) 728-470

Факс +7(8172) 722-719

E-mail: de@vologda-oblast.ru

Официальный сайт: <http://vologda-oblast.ru/main.asp?V=549&LNG=RUS> (на русском языке), : <http://vologda-oblast.ru/main.asp?LNG=ENG> (на английском языке)

По имеющейся у ДЖЕТРО информации, в Вологодской области существует единственная промышленная зона - Шексна²³, однако она достойна особого упоминания, поскольку это тот редкий случай, когда благоустройство и подведение коммуникаций осуществляется силами местной администрации.

Эта промышленная зона находится в 30-ти км к востоку от Череповца, где базируется крупнейший в России производитель стали - металлургический комбинат, принадлежащий ОАО «Северсталь» (30 км - это расстояние по прямой. Если магистраль делает крюк, то оно увеличивается примерно до 50 км). От столицы области, города Вологды, Шексна удалена примерно на 80 км на запад. Общая площадь территории достигает порядка 2000 га, по инициативе и на средства правительства области подведено электричество, строятся дороги, ведущие от автомагистрали к границам этой промышленной зоны. Безусловно,

²² <http://is.pskov.ru>

²³ <http://vologda-oblast.ru/Periodic/FILE%20RUS/1165.pdf>

эти обстоятельства делают Шексну весьма привлекательной для компаний-инвесторов, рассматривающих возможность арендовать производственные площадки. По оценкам Правительства Вологодской области, на этой территории ожидается размещение металлообрабатывающих предприятий, производителей строительных материалов и автомобильных комплектующих.