

**Аналитическая записка по вопросу внедрения механизма передачи
расширенных полномочий управляющим компаниям промышленных парков,
расположенных в границах ТОСЭР, и особых экономических зон (ОЭЗ)**

Проведя анализ практики создания и функционирования объединенных промышленных зон Турецкой Республики (далее - ОПЗ) был выявлен механизм, создающий конкурентное преимущество при привлечении и сопровождении инвесторов – широкий спектр полномочий управляющей компании.

Управляющая компания ОПЗ осуществляет следующие функции:

1. Распределяет земельные участки;
2. Вправе выполнять операции по межеванию земель в пределах своих границ;
3. Определяет стоимость и арендную ставку земельных участков, а также других объектов инфраструктуры;
4. Вправе выдавать разрешение на строительство, эксплуатацию здания, открытие рабочего места и рабочую лицензию для территорий в пределах своих границ;
5. Осуществляет выдачу разрешительной документации на ведение промышленной деятельности;
6. Вправе проводить проверку всех соответствующих разрешений и применять административные санкции, такие как разрешение на продление или аннулирование лицензии на осуществление промышленной деятельности;
7. Вправе распространять и перепродавать электроэнергию, воду, газ и другие услуги от сторонних организаций.

Преимущества:

- государственные/муниципальные услуги предоставляются инвесторам по принципу «одного окна»;
- снижаются сроки предоставления услуги за счет механизма «одного окна» и заинтересованности управляющей компании в реализации инвестиционного проекта;
- снижается уровень коррупционногенного фактора;

- снижается нагрузка на государственные/муниципальные органы в части предоставления услуг субъектам инвестиционной деятельности.

Вместе с тем в настоящее время на территории Российской Федерации практика передачи расширенных функций управляющим компаниям промышленных парков и ОЭЗ не развита.

В целях реализации инвестиционного проекта субъект инвестиционной деятельности вынужден проходить все контрольно-надзорные инстанции самостоятельно в целях получения всей необходимой разрешительной документации.

Ключевые этапы прохождения инвестором процедур, связанных с реализацией инвестиционного проекта:

№ этапа	Наименование этапа	Орган, предоставляющий услугу	Срок	Обоснование
1.	Формирование земельного участка и регистрация (составление межевого плана, постановка на кадастровый учет, регистрация).	Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии	около 1 месяца	Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»
2.	Получение ГПЗУ (градостроительного плана земельного участка)	Исполнительный комитет муниципального образования	1 месяц	Требование Градостроительного кодекса РФ
3.	Разработка эскизного проекта (внешний вид и цветовое решение)	Подрядная организация	определяется договором	Требование Градостроительного кодекса РФ
4.	Согласование эскизного проекта	Исполнительный комитет муниципального образования	до 20 дней	
5.	Разработка рабочего проекта	Подрядная организация	определяется договором	Требование Градостроительного кодекса РФ
6.	Прохождение экспертизы проекта	Региональное Управление Государственной экспертизы	30 дней	Требование Градостроительного кодекса РФ
7.	Получение разрешения на	Исполнительный комитет	10 рабочих	Требование

	строительство	муниципального образования	дней	Градостроительного кодекса РФ
8.	Выполнение строительно-монтажных работ по объекту	Подрядная организация	определяется договором	
9.	Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	Исполнительный комитет муниципального образования	10 рабочих дней	Требование Градостроительного кодекса РФ
10.	Регистрация объекта	Бюро технической инвентаризации - получение технического плана	-	Требование Градостроительного кодекса РФ
		Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии - постановка на кадастровый учет	20 рабочих дней	Требование Градостроительного кодекса РФ
		Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии - регистрация права собственности на вновь созданный объект	20 рабочих дней	Требование Градостроительного кодекса РФ

Внедрение механизма передачи расширенных полномочий управляющим компаниям на территории Российской Федерации позволит снизить административные барьеры для инвесторов, повысить качество предоставления государственных/муниципальных услуг и повысить общую инвестиционную привлекательность промышленных парков и ОЭЗ. Также данный механизм может оказать положительное влияние на позиции Российской Федерации в международном рейтинге DoingBusiness и позиции регионов в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата.

В настоящее время турецкая ОПЗ «Гебзе» (самая успешная промышленная зона в Турции) при внедрении на территории Российской Федерации механизма передачи расширенных полномочий управляющим компаниям подтвердила готовность взять в управление создаваемую промышленную зону на территории Республики Татарстан (на территории Свияжского мультимодального

логистического центра – площадь 244 га с возможным расширением до 2 193 га), а также провести работы по созданию объектов инфраструктуры проектируемого промышленного парка и привлечь резидентов в среднесрочной перспективе (5 лет) с общим объемом инвестиций не менее \$2 млрд.

На сегодняшний день уже 6 компаний-резидентов ОПЗ «Гебзе» выразили готовность стать резидентами создаваемой на территории Республики Татарстан промышленной площадки.

В целях пилотной апробации механизма передачи расширенных полномочий управляющим компаниям **предлагается** рассмотреть возможность передачи функций управляющим компаниям:

- ОЭЗ промышленно-производственного типа;
- ТОСЭР, на территории Дальневосточного федерального округа;
- промышленных парков, расположенных в границах ТОСЭР монопрофильных муниципальных образований.

Вместе с тем внедрение механизма передачи расширенных полномочий управляющим компаниям требует существенной проработки нормативно-правовой базы Российской Федерации. Согласно первичному анализу необходимо обеспечить внесение изменений в следующие нормативные правовые акты:

1. Земельный кодекс Российской Федерации;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
3. Федеральный закон от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
5. Федеральный закон от 31.12.2014 № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации»;
6. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
7. Федеральный закон от 22.07.2005 № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации»;

8. Федеральный закон от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации»;
9. Федеральный закон от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»;
10. а также в иные нормативные правовые акты, принятые во исполнение вышеуказанных законов.