



Типовые ошибки промышленных парков при подаче заявок на включение в Реестр Минпромторга России

КАЧАЕВ СЕРГЕЙ

управляющий партнер Key Partner

Москва, 16.10.2020г.



Соблюдение требований к ИП и их УК – условие получения государственных мер поддержки

ФЗ «О ПРОМЫШЛЕННОЙ ПОЛИТИКЕ В РФ» №488 от 31.12.2014

п.1 и п.3, ст.19

- «**Применение** федеральных и региональных мер стимулирования (субсидий, налоговых льгот и пр.) УК индустриального парка или промышленного технопарка, **осуществляется при условии соответствия** индустриального парка, технопарка и их управляющих компаний **требованиям, установленным постановлениям Правительства Российской Федерации №794.**»

План совместных действий Минпромторга России и Минэкономразвития России в целях реализации поручения Президента Российской Федерации от 04.11.2019 № Пр-2245 по упорядочению мер государственной поддержки создания парков от 28.01.2020

п.1.4

- «**Индустриальные парки и технопарки, получающие или планирующие получать государственную поддержку, обязаны пройти проверку на соответствие федеральным требованиям и быть включенными в федеральный реестр.**»

РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ ЗАЯВОК ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ НА ВКЛЮЧЕНИЕ В РЕЕСТР МИНПРОМТОРГА РОССИИ (МАЙ-ОКТЯБРЬ 2020г.)

9 - ИП ПОДАЛО ЗАЯВКИ

2 – ИП ВКЛЮЧИЛИ В РЕЕСТР

7 – ИП ОТКАЗАЛИ

**1 – 3 ИТЕРАЦИИ ПО ЭКСПЕРТИЗЕ ЗАЯВКИ
30 ДНЕЙ КАЖДАЯ ИТЕРАЦИЯ**

**КАЧЕСТВО ПОДГОТОВКИ ЗАЯВОК ИП НА ВКЛЮЧЕНИЕ В РЕЕСТР
МИНПРОМТОРГА НЕВЫСОКОЕ**

ТИПОВЫЕ ОШИБКИ ЗАЯВОК ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ НА ВКЛЮЧЕНИЕ В РЕЕСТР МИНПРОМТОРГА РОССИИ

**1. ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ З/У
НЕ ПОЗВОЛЯЕТ РАЗМЕЩАТЬ ПРОМЫШЛЕННЫЕ ПРОИЗВОДСТВА**

**2. ОСНОВНОЙ ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ОКВЭД) УК ПАРКА
НЕ СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ**

**3. НЕ ВЫПОЛНЯЮТСЯ ТРЕБОВАНИЯ
К СТРУКТУРЕ И СОДЕРЖАНИЮ МАСТЕР – ПЛАНА ПАРКА**

**4. КОММУНАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА ПАРКА
НЕ СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ**

1. ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ З/У НЕ ПОЗВОЛЯЕТ РАЗМЕЩАТЬ ПРОМЫШЛЕННЫЕ ПРОИЗВОДСТВА

СУТЬ ОШИБКИ

- Вид разрешенного использования (далее ВРИ) земельных участков не разрешает размещение объектов промышленного производства
- Отсутствует информация о категории земли, используемой для размещения Парка
- ВРИ земельных участков не совпадает с основным ВРИ, определенным на основании:
 - Генплана,
 - Правил землеустройства и застройки (ПЗЗ)
 - Градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ)

ВАРИАНТЫ РЕШЕНИЯ

- Изменить ВРИ земельного участка
- Убрать земельный участок из состава парка

- Предоставить информацию о категории земли, используемой для размещения Парка

- Внести изменения в Генплан и ПЗЗ и ГПЗУ
- Изменить основной ВРИ земельных участков
- Выбрать новый з/у с необходимым ВРИ

ВИД РАЗРЕШЕННОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ З/У

ВИДЫ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СОДЕРЖАНИЕ
МАСТЕР – ПЛАНА

КОММУНАЛЬНАЯ
ИНФРАСТРУКТУРА

ПРИМЕР НЕСООТВЕТСВИЯ ВРИ ЗУ

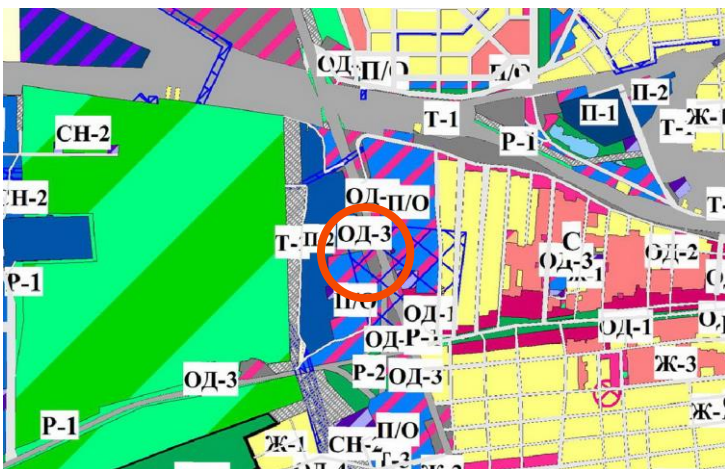
Выписка из ЕГРН

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.08.2019, поступившего на рассмотрение 29.08.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
29.08.2019 № 23/214/002/2019-2611			
Кадастровый номер:		23:44:0804001:13	

Номер кадастрового квартала:	23:44:0804001
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Кропоткин, ул. Шоссейная, 19-а
Площадь:	14000 +/- 41 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	35958300
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	23:44:0501001:346
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для строительства станции технического обслуживания автомобилей, автомойки, автостоянки



Правила землепользования и застройки города Кропоткина

(утв. решением Совета Кропоткинского городского поселения Кавказского района от 27 июня 2012 года № 561)

Карта градостроительного зонирования Кавказского района (Приложение № 1)

Зона П2

Информация из ГПЗУ

Кадастровый номер земельного участка (при наличии): 23:44:0804001:13

Площадь земельного участка: 1400 кв.м.

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка:

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- 1) объекты производственной деятельности III класса вредности по санитарной классификации предприятий;
- 2) производственные базы и объекты складского назначения различного профиля;
- 3) объекты складского назначения III класса вредности различного профиля;
- 4) объекты тяжелой промышленности;
- 5) объекты легкой и пищевой промышленности;
- 6) объекты строительной промышленности;
- 7) объекты энергетики;
- 8) объекты связи;
- 9) объекты по обслуживанию автотранспорта (при условии соблюдения санитарных норм):
 - автостоянки;
 - автозаправочные станции (бензиновые, газовые);
 - размещение магазинов сопутствующей торговли;
 - зданий общественного питания в качестве придорожного сервиса;
 - автомойки;
 - автомойчистки;
 - мастерские по ремонту и техническому обслуживанию транспортных средств, машин и оборудования и иные объекты по обслуживанию автотранспортных средств;
- 10) питомники для выращивания растительной продукции;
- 11) объекты делового управления (административные здания, конторы, офисы и т.п.);

Вывод: Вид разрешённого использования, указанный в выписке из ЕГРН, предоставляемой для подтверждения соответствия Требованиям, не соответствует указанным в Градостроительном плане, а также не отражает планируемое использование участка для размещения промышленной инфраструктуры

Замечание: изменить ВРИ в сведениях ЕГРН

2. ОСНОВНОЙ ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ОКВЭД) УК ПАРКА НЕ СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ

СУТЬ ОШИБКИ

- Основной вид деятельности (ОКВЭД) не соответствует требуемому
- Виды деятельности УК не совпадают с перечнем и (или) составляют менее 80%
- Отсутствует расчет доли основного вида деятельности управляющей компании, установленный требованиями приложения №5 ПП №794 от 04.08.2015 г.

ВАРИАНТЫ РЕШЕНИЯ

- Изменить основной вид деятельности (ОКВЭД) УК на требуемый
- Изменить виды деятельности (ОКВЭД) УК до требуемых перечнем 80%
- Произвести расчет доли основного вида деятельности УК Парка по форме приложения №5 ПП №794

ВИД РАЗРЕШЕННОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ З/У

ВИДЫ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СОДЕРЖАНИЕ
МАСТЕР – ПЛАНА

КОММУНАЛЬНАЯ
ИНФРАСТРУКТУРА

ПРИМЕР ОПРЕДЕЛЕНИЯ ДОЛИ ОСНОВНЫХ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Код ОКВЭД	наименование кода ОКВЭД (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2)	Коды ОКВЭД АО «ПОЭЗ «Ульяновск»	Соответствие перечню видов деятельности и согласно ПП № 794								
71.11.1	Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта	+	+	49.20	Деятельность железнодорожного транспорта: грузовые перевозки	+	+	64.99	Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	+	-
35.11	Производство электроэнергии	+	+	49.4	Деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам	+	+	68.10.2	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	+	+
35.12	Передача электроэнергии и технологическое присоединение к распределительным электросетям	+	+	49.50	Деятельность трубопроводного транспорта	+	-	68.10.23	Покупка и продажа земельных участков	+	+
35.13	Распределение электроэнергии	+	+	50.10	Деятельность морского пассажирского транспорта	+	+	68.20.2	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом	+	+
35.14	Торговля электроэнергией	+	+	50.20	Деятельность морского грузового транспорта	+	+	68.31	Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе	+	-
35.2	Производство и распределение газообразного топлива	+	-	50.30	Деятельность внутреннего водного пассажирского транспорта	+	+	68.32	Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	+	+
35.22	Распределение газообразного топлива по газораспределительным сетям	+	-	50.40	Деятельность внутреннего водного грузового транспорта	+	+	70.22	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	+	+
35.30.1	Производство пара и горячей воды (тепловой энергии)	+	+	51.10.1	Перевозка воздушным пассажирским транспортом, подчиняющимся расписанию	+	+	71.20	Технические испытания, исследования, анализ и сертификация	+	-
35.30.2	Передача пара и горячей воды (тепловой энергии)	+	+	51.21	Деятельность грузового воздушного транспорта	+	+	73.11	Деятельность рекламных агентств	+	+
35.30.3	Распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	+	+	51.21.1	Перевозка воздушным грузовым транспортом, подчиняющимся расписанию	+	+	73.20.1	Исследование конъюнктуры рынка	+	+
35.30.4	Обеспечение работоспособности котельных	+	+	51.22	Деятельность космического транспорта	+	-	81.22	Деятельность по чистке и уборке жилых зданий и нежилых помещений прочая	+	+
35.30.5	Обеспечение работоспособности тепловых сетей	+	+	52.21	Деятельность вспомогательная, связанная с сухопутным транспортом	+	+	81.29.9	Деятельность по чистке и уборке прочая, не включенная в другие группировки	+	+
36.00	Забор, очистка и распределение воды	+	+	52.24	Транспортная обработка грузов	+	+	95.11	Ремонт компьютеров и периферийного компьютерного оборудования	+	-
41.20	Строительство жилых и нежилых зданий	+	+	55.10	Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания	+	+				
42.11	Строительство автомобильных дорог и автомагистралей	+	+	56.10.1	Деятельность ресторанов и кафе с полным ресторанным обслуживанием, кафетериев, ресторанов быстрого питания и самообслуживания	+	+				
42.91	Строительство водных сооружений	+	+	61.10	Деятельность в области связи на базе проводных технологий	+	+				
42.99	Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки	+	+	62.01	Разработка компьютерного программного обеспечения	+	+				
43.21	Производство электромонтажных работ	+	+	62.02	Деятельность консультативная и работы в области компьютерных технологий	+	+				
43.22	Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха	+	+	62.09	Деятельность, связанная с использованием вычислительной техники и информационных технологий, прочая	+	+				
43.91	Производство кровельных работ	+	+	63.11	Деятельность по обработке данных, предоставление услуг по размещению информации и связанная с этим деятельность	+	+				
43.99	Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки	+	+	63.11.1	Деятельность по созданию и использованию баз данных и информационных ресурсов	+	+				
43.99.1	Работы гидроизоляционные	+	+								
46.13.2	Деятельность агентов по оптовой торговле строительными материалами	+	-								
46.15.1	Деятельность агентов по оптовой торговле мебелью	+	-								
49.10	Деятельность железнодорожного транспорта: междугородные и международные пассажирские перевозки	+	-								

Итого количество видов деятельности управляющей компании индустриального (промышленного) парка, указанных в Едином государственном реестре юридических лиц – 59 ед.

Итого количество видов деятельности управляющей компании индустриального (промышленного) парка, указанных в Едином государственном реестре юридических лиц и соответствующих перечню, приведенному в приложении № 5 к справочным материалам (разъяснения требований и правил ПП № 794), с учетом соответствующей редакции Общероссийского классификатора экономических видов деятельности – 48 ед.

Доля основных видов деятельности управляющей компании индустриального (промышленного) парка от всех видов деятельности и предоставляемых услуг управляющей компании индустриального (промышленного) парка, указанных в Едином государственном реестре юридических лиц – 82 %.

3. НЕ ВЫПОЛНЯЮТСЯ ТРЕБОВАНИЯ К СТРУКТУРЕ И СОДЕРЖАНИЮ МАСТЕР-ПЛАНА ПАРКА

СУТЬ ОШИБКИ

- Мастер-план не содержит обязательных схемы (п. 3, пп. М, ПП №794)
- Отсутствует расчет стоимости инфраструктуры ИП, либо приводится необоснованный расчёт
- Отсутствует расчет прогноза показателей использования промышленной инфраструктуры резидентами ИП

ВАРИАНТЫ РЕШЕНИЯ

- Добавить требуемые схемы
- Произвести расчет стоимости инфраструктуры ИП на основании укрупненных нормативов цен строительства (НЦС), нормативов отраслевых министерств и объектов аналогов
- Осуществить расчет прогнозных показателей использования промышленной инфраструктуры резидентами ИП с учетом специализации ИП

ВИД РАЗРЕШЕННОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ З/У

ВИДЫ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СОДЕРЖАНИЕ
МАСТЕР – ПЛАНА

КОММУНАЛЬНАЯ
ИНФРАСТРУКТУРА

ПРИМЕР НЕОБОСНОВАННОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕМА ЗАТРАТ

4.5. Оценка объемов затрат на создание объектов инженерной, транспортной (промышленной) инфраструктуры индустриального парка

Оценка объемов затрат на создание объектов инженерной, транспортной (промышленной) инфраструктуры индустриального парка выполнена по результатам конъюнктурного анализа. Результаты оценки представлены ниже в таблице.

№ п/п	Наименование статей затрат	Стоимость, млн. руб.
1	Проектно-разрешительная документация	14
2	Подключение "Ростекэлектросети" (7МВт)	43
3	КПП №1	1
4	Пост весового контроля	1
5	Административное здание Индустриального парка	180
6	Котельная №1	93
8	Объекты транспортного хозяйства и связи	2
9	Сооружение Дизельная электростанция (ДЭС)	6
10	Внутриплощадочные сети электроснабжения и электроосвещения	2
11	Объекты энергетического хозяйства II этапа	12
12	Очистные сооружения II этапа	371
13	Внутриплощадочные сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода	8
14	Внутриплощадочные сети хозяйственно-бытовой и дождевой канализации	11
15	Блок инженерных сооружений по перекачке стоков. Внутриплощадочная напорная канализация	13
16	Железобетонные пожарные резервуары 3.2, 3.3 (2 шт.)	7
17	Резервуар приема сточных вод (поз. 5.6 по ГП)	2
18	Насосная станция пожаротушения (поз. 3.1 по ГП)	4
19	Внутриплощадочные тепловые сети	3
20	Сети газоснабжения	1
21	Канализационные сети II этапа	6
22	Сети и сооружения водоснабжения II этапа	10
23	Благоустройство, ограждение территории	72
24	Подпорные стены	5
25	Вертикальная планировка территории	9
26	Благоустройство II этапа	30
27	Подготовка территории строительства, временные здания и сооружения и непредвиденные затраты (3%)	22
Итого:		1 087

ПРИМЕР ОБОСНОВАННОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕМА ЗАТРАТ

№ п/п	Наименование объекта строительства	Обоснование	Ед. изм.	Кол.	Стоимость единицы изм., тыс. руб.	Расходы на указанную дату, тыс. руб.
1	Инженерные сети					
1А	Электроснабжение					
	[Приказ Министерства энергетики РФ от 17 января 2019 г. N 10] в ценах на 01.01.2018					
a)	Подземная прокладка кабельной линии КЛ 6 кВ от существующей подстанции ТП-4 с установкой новых ячеек, для передачи мощности 4 МВ по II категории, включает:					
	- прокладка кабеля в траншее КЛ 6 кВ с алюминиевой жилой 4×ААБл 3×240 мм ² (1 очередь - 4 цепи протяженностью 0,45 км каждая)	Таблица К1; К1-08 - 1	1 км	1,8	2 944,00	5 299,200
	<i>с учетом коэффициента пересчета для Рязанской области</i>	Таблица Ц1; Ц1-64 - 7		1,03		5 458,176
	- прокладка кабеля в траншее КЛ 6 кВ с алюминиевой жилой 4×ААБл 3×240 мм ² (2 очередь - 4 цепи протяженностью 0,95 км каждая)	Таблица К1; К1-08 - 1	1 км	3,8	2 944,00	11 187,200
	<i>с учетом коэффициента пересчета для Рязанской области</i>	Таблица Ц1; Ц1-64 - 7		1,03		11 522,816
	- устройство траншеи КЛ и восстановление благоустройства по трассе, две цепи, без восстановления газонов (1 очередь - 0,45 км)	Таблица Б2; Б2-02- 2	1 км	0,45	496,00	223,200
	- устройство траншеи КЛ и восстановление благоустройства по трассе, две цепи, без восстановления газонов (1 очередь - 0,95 км)	Таблица Б2; Б2-02- 2	1 км	0,95	496,00	471,200
	- восстановление дорожного покрытия при прокладке кабельной линии по проезжей части	Таблица Б4; Б4-02	1м ²	220	2,32	510,400

№ п/п	Наименование объекта строительства	Обоснование	Ед. изм.	Кол.	Стоимость единицы изм., тыс. руб.	Расходы на указанную дату, тыс. руб.
-	затраты на проектно-изыскательские работы по КЛ	Таблица П5; П5-02	1 км	1	611,00	611,000
	<i>Итого по пункту а</i>					18 796,792
б)	Реконструкция ячейки существующей ТП-4 6 кВ включает:					
-	установка дополнительных ячеек КРУ: ячейки выключателя КРУ 6 кВ (2 ячейки)	Таблица В3; В3-01 - 1	1 ячейка	2	1 188,00	2 376,000
	<i>с учетом коэффициента пересчета для Рязанской области</i>	Таблица Ц1; Ц1-64 - 2		0,98		2 328,480
-	затраты на проектно-изыскательские работы для отдельных элементов электрических сетей для ячейки выключателя 6 кВ при затратах от 1,1 до 5,9 млн.руб.	Таблица П6; П6-06	1 объект	1	300,00	300,000
	<i>Итого по пункту б</i>					2 628,480
в)	Строительство двух КТП 6/0,4 кВ на территории проектируемого объекта (по 2 ячейки в каждой), включает:					
-	КТП 6 кВ (по 2 трансформатора мощностью 4000 кВА)	Таблица Э3; Э3-14 - 2	1 ед.	2	14 147,00	28 294,000
	<i>с учетом коэффициента пересчета для Рязанской области</i>	Таблица Ц1; Ц1-64 - 1		1,00		28 294,000
-	затраты на проектно-изыскательские работы для отдельных элементов электрических сетей при затратах от 21 до 50,9 млн.руб.	Таблица П6; П6-09	1 объект	1	3 000,00	3 000,000
	<i>Итого по пункту в</i>					31 294,000
	<i>Итого по пункту 1А</i>					52 719,272

4. КОММУНАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА ПАРКА НЕ СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ

СУТЬ ОШИБКИ

- Отсутствие актов об осуществлении технологического присоединения к сетям *(для действующего парка)*
- Отсутствие актуальных технических условий (ТУ) на присоединение к сетям *(для создаваемого парка)*
- Менее 0,15 МВт электрической энергии на каждый свободный гектар площади парка
- Отсутствие положительного заключения на проектную документацию создания собственных генерирующих мощностей ИП
- Отсутствие или нехватка инженерных мощностей согласно требований нормативов (Тепло, водоснабжение и водоотведение)

ВАРИАНТЫ РЕШЕНИЯ

- Предоставить акты об осуществлении технологического присоединения к сетям *(для действующего парка)*
- Предоставить действующие ТУ на присоединение к сетям или акты об осуществлении технологического присоединения к сетям
- Подтвердить наличие свободной мощности электрической энергии не менее 0,15 МВт на каждый свободный гектар площади;
- Уменьшить общую площадь Парка
- Предоставить положительное заключения экспертизы;
- Предоставить акт ввода в эксплуатацию объектов собственных генерирующих мощностей
- Увеличить инженерные мощности до требований нормативов (тепло, водоснабжение и водоотведение)
- Уменьшить общую площадь Парка

ВИД РАЗРЕШЕННОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ З/У

ВИДЫ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СОДЕРЖАНИЕ
МАСТЕР – ПЛАНА

КОММУНАЛЬНАЯ
ИНФРАСТРУКТУРА

ЧТО НАДО СДЕЛАТЬ УПРАВЛЯЮЩИМ КОМПАНИЯМ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ?

1. Если УК ИП уже получает меры гос.поддержки (субсидии, налоговые льготы и т.п.) на федерального или региональном уровне

НАДО

- Подать заявку на включение в Реестр Минпромторга России

Срок – до января 2021 года

2. Если УК ИП уже включена в Реестр Минпромторга России

НАДО

- Проверить соответствие фактических данных по ИП и УК с данным в Реестре
- Подать заявку в Минпромторг России об актуализации данных в Реестре (в случае наличия несоответствий данных в Реестре)

Срок – до января 2021 года

3. Если УК ИП планирует получать меры гос.поддержки

НАДО

- Подать заявку на включение в Реестр Минпромторга России

Срок – не позднее даты заключения соглашения о предоставлении субсидии или налоговой льготы

4. Остальные УК ИП могут ничего не делать. Включение в Реестр – обязанность для получателей мер государственной поддержки