

ПРЕДЛОЖЕНИЯ
компании Верное решение по развитию мер поддержки развития
предпринимательства в Татарстане с 2017 года в части создания условий и развития
инфраструктуры
ПРЕДЛОЖЕНИЯ
компании Верное решение по развитию мер поддержки развития объектов
инфраструктуры (промышленных площадок) в Татарстане с 2017 года в части
создания условий и развития инфраструктуры

Общие комментарии на понимание предложений по изменению порядка аккредитации:

Управление промышленной площадкой нельзя рассматривать как отдельный вид бизнеса для управляющей компании, то есть нельзя предъявлять к УК промплощадки схожие с УК промпарка требования. В случае с промплощадкой - основная функция УК - это кооперация бизнеса на определённой территории и представление интересов резидентов перед инвесторами, уполномоченным органом власти - МЭ РТ.

Соответственно, земельные и имущественные права УК должны быть оформлены ровно в той степени, в которой понятно, что собственник земли или здания **делегировал часть своих полномочий** УК и согласен войти в состав территории промплощадки. Данное решение позволит создавать промышленные площадки в уже действующих промышленных районах (такой есть практически в каждом МО) и "разношёрстность" собственников и арендаторов земельных участков не станет для них преградой. Таким образом, для действующих предприятий не будет препятствий для участия в конкурсах проводимых для резидентов промышленных площадок.

Цель аккредитации - комиссии важно убедиться, что:

1. УК может представлять интересы своих резидентов и управлять ими (как минимум собирать с них данные и документы, отчитываться за них)
2. Важно чтобы резиденты ПП вели деятельность (были действующими) - поэтому важно аккредитовывать только действующие промышленные площадки
3. Есть достаточные площадь и мощности пригодная для размещения еще резидентов (не обязательно)

Повышенное внимание следует уделить резидентам промышленной площадки (мы их толком не рассматриваем на этапе аккредитации). Важно, чтобы резидент промышленной площадки функционировал, а не существовал только на бумаге (прецеденты уже есть). Таким образом уже на этапе аккредитации предлагаем осуществлять мероприятия, перечисленные ниже и обязать УК собрать с резидентов часть документов из п. 7.6. или 8.5 ПКМ 284, а именно:

- копии документов, касающихся реализации бизнес-проекта:
- документы, подтверждающие наличие помещений или земельных участков,
- копии действующих контрактов, необходимых для реализации проекта (при наличии),

Наши предложения по этапам аккредитации:

Этап подачи заявки:

А). По земельному участку, объектам недвижимости, инфраструктурным объектам - управляющей компании достаточно в качестве документов, подтверждающих **какие-либо права** УК (владения или пользования или распоряжения) на земельные участки и любые объекты (здания, инфраструктурные объекты, в том числе будка, шламбаум, котельная,



склад, кран, контейнера) - то есть что УК хотя бы чем то на площадке вправе управлять - достаточно предъявить любой из перечисленных документов:

- 1) свидетельство на право собственности;
- 2) договор аренды имущества (любого) с собственником (сроком действия не менее чем 3 года и с истечением действия не менее чем через год до момента подачи заявки);
- 3) договор доверительного управления объектом имущества (любым) с собственником (сроком не менее чем 3 года и с истечением действия не менее чем через год до момента подачи заявки);
- 4) агентское соглашение с собственником (сроком не менее чем 3 года и с истечением действия не менее чем через год до момента подачи заявки) об управлении имуществом, привлечении резидентов.

К подпунктам 2,3,4 прилагаются свидетельства на право собственности.

поэтому предлагается изложить подпункт 13 пункта 1.3. Постановления 616

"управляющая компания - хозяйствующий субъект (юридическое лицо или индивидуальный предприниматель), являющийся собственником объекта инфраструктуры имущественной поддержки МСП или уполномоченный осуществлять его управление, отвечающий следующим требованиям:

основной деятельностью является управление объектом инфраструктуры имущественной поддержки МСП и оказание услуг его резидентам;

наличие правовых оснований, позволяющих управляющей компании **пользоваться или владеть или распоряжаться каким-либо имуществом, составляющим объект инфраструктуры имущественной поддержки МСП, в качестве оснований могут быть представлены документы из ниже перечисленных:**

- 1) **свидетельство на право собственности;**
- 2) **договор аренды имущества (любого) с собственником (сроком действия не менее чем 3 года и с истечением действия не менее чем через год до момента подачи заявки);**
- 3) **договор доверительного управления объектом имущества (любым) с собственником (сроком не менее чем 3 года и с истечением действия не менее чем через год до момента подачи заявки);**
- 4) **агентское соглашение с собственником (сроком не менее чем 3 года и с истечением действия не менее чем через год до момента подачи заявки) об управлении имуществом, привлечении резидентов.**

К документам указанным в подпунктах 2,3,4 прилагаются свидетельства на право собственности"

Б) в качестве подтверждения наличия действующих резидентов предлагаю внести следующий пункт:

- Предоставление действующего (или исполненного не ранее чем за 6 месяцев до момента подачи заявки) **договора с клиентами на реализацию продукции**, соответствующей заявленной деятельности резидента с сопроводительными документа (Актами, товарными накладными, платёжными поручениями), действующего (или исполненного не ранее чем за 6 месяцев до момента подачи заявки) **договора на поставку сырья, материалов, комплектующих.**

То есть дополнить пункт 2.1. ПКМ 616 абзацем с следующего содержания:

копии документов, касающихся реализации бизнес-проекта резидентами:

- документы, подтверждающие наличие у резидентов помещений или земельных участков,

- копии действующих контрактов, необходимых для реализации проекта (при наличии), в качестве этого может быть предоставлено действующего (или исполненного не ранее чем за 6 месяцев до момента подачи заявки) **договора с клиентами на реализацию продукции**, соответствующей заявленной деятельности резидента с



сопроводительными документа (Актами, товарными накладными, платёжными поручениями), действующего (или исполненного не ранее чем за 6 месяцев до момента подачи заявки) договора **на поставку сырья, материалов, комплектующих**.

В) частное замечание - не всегда в заявке указывается Информация о местонахождении (адреса, ориентиры) самой промплощадки (промпарка), а только УК - например практически все высокогорские площадки

Этап проверки документов заявки и выезд сотрудника ЦРПП на место:

А) В большинстве случаев проверка конкурсной заявки проходит поверхностно, без составления ЦРПП и МЭРТ краткого отчета о **результатах проведенной проверки документов (их подлинности, актуальности)**, на который в дальнейшем можно опираться и все члены КК.

- требуется проверять по реестру прав на недвижимое имущество (можно запрос по системе межведомственного документооборота) действительность представленных свидетельств, регистрационных штампов на договорах требующих регистрации и т.п. и составлять отчет что несоответствия данных не найдено, документы подлинные (не выявлено подлогов и т.п.), нет судебных исков, обременение и прочие юридические вопросы

Б) Задача выезжающих сотрудников ЦРПП на площадку для резидентов:

1. Осмотр сотрудником ЦРПП территории площадки должен производиться в рабочее время (в любое время по согласованию с представителем УК с 9 до 16.00 или иной режим у кого как).
 2. Фото- и видеофиксация процесса производства **каждого** заявленного в территорию ПП резидента.
 3. Фото и видеофиксация осмотра территории, инфраструктуры.
 4. Фотофиксация осмотра всех зданий (в том числе и внутри), указанных в заявке.
 5. Проверка договоров аренды помещений\земельных участков и соглашений
- По итогам - передача материалов и выводов по результатам осмотра в отдел инфраструктуры МЭРТ для ознакомления **заранее** желающих членов комиссии, и особенно **закреплённого эксперта** за промышленной площадкой, не позднее чем **за 2 суток** до начала заседания комиссии по аккредитации.

Этап защиты (рассмотрения комиссией) заявки:

А. Приглашается сотрудник ЦПП, который был на промплощадке, с отчётом о промплощадке. Отчёт заслушивается до начала выступления представителя УК и в присутствии представителя УК площадки (поправить если некорректность есть). Отчёт в обязательном порядке должен содержать следующую информацию:

1) Территория площадки (занятая резидентами и свободная для сдачи в аренду, свободные и заполненные резидентами здания);

Надо аккредитовать **перечень объектов недвижимости и УК**. Например, на аккредитацию представлена площадка состоящая из:

А) 3\у кадастровый номера X, Y, Z (площадь)

Б) здания литеры А-В-С номер или идентификатор по плану БТИ (площадь общая)

В) УК ООО "Управляющая компания"

2) Количество действующих резидентов на территории площадки и их перечень (соответствие количества количеству фото\видео материалов и комплектов документов резидентов;

3) Наличие инфраструктуры (электроэнергия, газ, вода, канализация) и их достаточность;



4) Фото или видеоматериалы территории и производства резидентов.
5) размер **свободных мощностей и площадей**. Данные параметры говорят о привлекательности данного места - конкурентоспособности, если в течении определенного периода свободная площадь не уменьшилась (если конечно она не заполнена полностью), стоит задуматься о продлении\непродлении аккредитации площадки.

Б). Далее следует выступление представителя УК площадки. Вопросы других экспертов и членов КК

В). После него свои вопросы и своё мнение озвучивает закрепленный эксперт куратор промышленной площадки - член конкурсной комиссии. При необходимости - производится осмотр документов, входящих в заявку.

Г) в присутствии или в отсутствие заявителя Резюмируется информация и сверяется идентичность понимания членами КК ситуации

Огрехи действующего порядка - аккредитуется фактически (по реестру) сама УК (неверно) - см. какой сейчас реестр аккредитованных (адрес указан регистрации самой УК, а не месторасположения площадки)

Свидетельство об аккредитации выдается на **перечень объектов недвижимости плюс УК**.

Например, аккредитована площадка "Название" по адресу XXX, состоящая из:

А) з\у кадастровый номера X, Y, Z (площадь)

Б) здания литеры А-В-С номер или идентификатор по плану БТИ (площадь общая)

В) УК ООО "Управляющая компания"

Реестр аккредитованных промплощадок:

- добавить поле адрес месторасположения площадки (сейчас это зачастую адрес регистрации УК - например см Единство или Развитие, Созидание адрес регистрации УК не совпадает с адресом площадки)

- оставить поле адрес регистрации УК

- добавить поле кадастровые номера земельных участков, чтобы потенциальные заявители могли найти по публичной кадастровой карте и по адресу (не всегда возможно однозначно идентифицировать что это именно это ПП, а то здание или з\у входит или не входит - особенно при осмотре без представителя УК)

Этап присуждения мер гос.поддержки резидентам и УК:

А) Продолжать реализацию программы 50\50 "Субсидирование приобретения оборудования"

- сделать ее не прерогативой резидентов ПП, а публичной (для всех СМСП, по аналогии с "Лизинг грант")

- дать возможность УК (девелоперу) промпарка или промплощадки также участвовать в программе на приобретение оборудования наравне со всеми и резидентами

- резиденты промпарков, промышленных площадок, РЦИ, БИ, технопарков могут иметь приоритет перед остальными СМСП согласно балльной системе

- на защиту по программе 50\50 приглашается УК она подписывает обязательство что резидент размещен на ее площадях, что она сообщит когда резидент будет съезжать

- резидент подписывает обязательство о нахождении оборудования на промышленной площадке в течение 1 года (расширить до 2 лет? - на обсуждение)

- резидент в течении 30 дней с момента протокола, но до перечисления субсидии показывает, что оборудование находится на площадке (купил поставлено, смонтировано, пуско-наладка?)

В) добавить меры поддержки УК (девелопера) промышленной площадки



Условия - аккредитация промплощадки по процедуре, прохождение процедуры конкурсного отбора комиссией или экспертным советом

Разработать критерии отбора лучших заявок от ПП на текущий бюджетный год, например:

- динамика заполнения резидентами по площадям
- лучшие условия для резидентов (лимиты подтвержденные по ресурсам потребления, готовность предоставить новые площади в срок ____,
- динамика показателей резидентов (оборот, инвестиции, рабочие места или производительность труда)

Бюджет - в пределах 20 миллионов рублей на 1 площадку 1 раз в 5 лет (бюджет РТ)

Целевое использование - **на хозяйственные нужды** (для создания условий резидентам) - как **целевое финансирование предстоящих** (либо ранее проведенных - при условии направления денег опять таки на хозяйственные нужды) работ по статьям:

- газопровод,
- водоподведение, водозабор
- водоотведение, канализация хоз-быт и ливневая
- энергоснабжение (КТП, ВЛ, ЛЭП),
- съезд (заезд) с (на) дороги (у) общего пользования на (с) территорию (и) площадки,
- внутренние дороги из ЦПС

!!! (внешнее - периметральное или "вдоль-аллейное" освещение, заборы, видеонаблюдение, шлагбаумы - зона ответственности самой УК - не финансируется бюджетом)

Механизм реализации:

вариант 1 (лучше) - через ГИСУ как гос.капитальные вложения с передачей на баланс МО (для частных УК - в дальнейшем в аренду или в пользование УК)

вариант 2 (похуже) - оплата УК (как субсидии или по утвержденной прошедшие экспертизу ПСД - объект автоматически на балансе УК - но эту субсидию прописать как меру поддержки, иначе будет подарок **вне** конкурсной основы):

В) Продолжать реализацию программу 50\50 "Субсидирование приобретения оборудования"

• сделать программу публичной (для всех СМСП, по аналогии с "Лизинг грант"), а не прерогативой резидентов ПП (очевидно, что мера поддержки не популяризирует размещение на площадке и не закрепляет резидентов на ней)

• дать возможность УК (девелоперу) промпарка или промплощадки также участвовать в программе на приобретение оборудования наравне со всеми и резидентами

• резиденты промпарков, промышленных площадок, РЦИ, БИ, технопарков **могут иметь приоритет** перед остальными СМСП согласно балльной системе

Г) добавить меры поддержки УК (девелопера) промышленной площадки

Условия - аккредитация промплощадки по процедуре, прохождение процедуры конкурсного отбора комиссией или экспертным советом

Разработать критерии отбора лучших заявок от ПП на текущий бюджетный год, например:

- динамика заполнения резидентами по площадям
- лучшие условия для резидентов (лимиты подтвержденные по ресурсам потребления, готовность предоставить новые площади в срок ____,
- динамика показателей резидентов (оборот, инвестиции, рабочие места или производительность труда)

Бюджет - в пределах 20 миллионов рублей на 1 площадку 1 раз в 5 лет (бюджет РТ)

Целевое использование - **на хозяйственные нужды** (для создания условий резидентам) - как **целевое финансирование предстоящих** (либо ранее проведенных - при условии направления денег опять таки на хозяйственные нужды) работ по статьям:

- газопровод,



- водоподведение, водозабор
- водоотведение, канализация хоз-быт и ливневая
- энергоснабжение (КТП, ВЛ, ЛЭП),
- съезд (заезд) с (на) дороги (у) общего пользования на (с) территорию (и) площадки,
- внутренние дороги из ЩПС

!!! (внешнее - периметральное или "вдоль-аллейное" освещение, заборы, видеонаблюдение, шлагбаумы - зона ответственности самой УК - не финансируется бюджетом)

Механизм реализации:

вариант 1 (лучше) - через ГИСУ как гос.капитальные вложения с передачей на баланс МО (для частных УК - в дальнейшем в аренду или в пользование УК)

вариант 2 (похуже) - оплата УК (как субсидии или по утвержденной прошедшие экспертизу ПСД - объект автоматически на балансе УК - но эту субсидию прописать как меру поддержки, иначе будет подарок **вне** конкурсной основы):

Д) Упрощенная процедура перевода категории земель в земли промышленности или изменение вида разрешенного использования - для строительства промышленных объектов **для девелоперов (УК) проектов промышленных (индустриальных) парков, ОРЦ, технопарков, промышленных площадок.**

Сейчас усложненная - через внесение изменений в градостроительный план (ТИГП и т.п.) и через КМ РТ и долгая (несколько месяцев - иногда больше года) процедура перевода категории земель в земли промышленности или изменение вида разрешенного использования - для строительства промышленных объектов

Нужна упрощенная процедура если на уровне района принято решение о включении участков в черту пром парка как территории перспективного развития для узаконивания пром парка

Внесение изменений в Земельный кодекс РФ (затем ЗК РТ) - приоритетный порядок изменения категории и целевого вида разрешенного использования земель муниципального и государственного фонда при реализации **масштабного инвестиционный проект** (критерии утверждаются субъектом) - строительство индустриального (промышленного) парка, площадки, агро-промышленного парка, агро-логистического (оптово - распределительного центра - ОРЦ) центра

Е) Особые условия распределения земельных участков для девелоперов (УК) проектов промышленных (индустриальных) парков, ОРЦ, технопарков, промышленных площадок.

Как обязать человека или организацию использовать земельный участок по назначению - а именно - организовать там промышленный парк?

Логика ЗК РФ - распределение земельных участков должно проходить на стандартной конкурсной основе

В данном случае, видим как минимум 3 препятствия при данной схеме:

1) Земельный участок согласно условиям конкурса может достаться человеку или организации, которые не заинтересованы в его развитии в качестве УК или девелопера или резидента промпарка. В таком случае процедура изъятия может затянуться.

2) Изначально земельный участок представляет собой как правило один большой участок земли, который будет дробиться в дальнейшем на 2 части:

- для нужд резидентов (для сдачи в аренду\субаренду\для продажи).

- для технических коридоров, дорог, трасс, площадок (непригодных для аренды)

В дальнейшем (касается государственных парков), после строительства коммуникаций, муниципалитет должен объявлять новый конкурс уже на управление инфраструктурой парка.

Таким образом может возникнуть ситуация, когда одна УК может выиграть конкурс на распоряжаться земельным участком, а вторая - на управление коммуникациями.

Данную ситуацию считаем неправильной, так как парком должна управлять одна УК.

3) Зачастую **важно снизить до минимума** (коэффициентом к ставке арендной платы или земельного налога) **затраты УК, девелопера, резидента по уплате арендной платы на землю или налога на период строительства** (это фактор привлечения девелопера, УК, резидента). При проведении конкурса на повышение ставки аренды (аукцион по 44-ФЗ, конкурс) - вариант льготного периода исключается или связан с судами и санкциями. ФАС не допустит.



Выводы:

Должны быть **приоритеты по заключению** договора ДУ\аренды коммуникаций у УК, выигравшей конкурс на аренду земли для передачи резидентами

То же касается продления и перезаключения договоров при дроблении\объединении участков

Потребуется внесение изменений в Земельный кодекс РФ (затем ЗК РТ) - приоритетный порядок (без проведения торгов) передачи земель муниципального и государственного фонда в аренду \ собственность УК или девелоперу реализующему **масштабный инвестиционный проект** (критерии утверждаются субъектом) - строительство индустриального (промышленного) парка, площадки, агро-промышленного парка, агро-логистического (оптово - распределительного центра - ОРЦ) центра

