



КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ
Дальнего Востока

Перспективный план
развития

ТОР БЕЛОГОРСК

Москва
2017 г.

1. Оглавление

1. ОГЛАВЛЕНИЕ	2
2. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА	7
2.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ТОР «БЕЛОГОРСК»	7
2.2. ЦЕЛИ СОЗДАНИЯ И СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ ТОР «БЕЛОГОРСК»	7
2.3. ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ ТОР «БЕЛОГОРСК»	12
2.4. ДЕЙСТВУЮЩИЕ И ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ РЕЗИДЕНТЫ ТОР «БЕЛОГОРСК»	16
2.5. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ РАЗВИТИЯ ТОР «БЕЛОГОРСК»	19
2.6. КЛЮЧЕВЫЕ ПРИОРИТЕТЫ РАЗВИТИЯ ТОР «БЕЛОГОРСК»	20
2.7. ЦЕЛЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ ТОР «БЕЛОГОРСК»	21
3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ТОР «БЕЛОГОРСК»	23
3.1. ОСНОВНАЯ ЦЕЛЬ СОЗДАНИЯ ТОР «БЕЛОГОРСК»	23
3.2. ИНФОРМАЦИЯ О СОЗДАНИИ ТОР «БЕЛОГОРСК»	23
3.3. ТЕРРИТОРИЯ ТОР «БЕЛОГОРСК»	26
3.3.1. РАСПОЛОЖЕНИЕ ТОР «БЕЛОГОРСК»	26
3.3.2. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТОР «БЕЛОГОРСК»	31
3.4. ИНФОРМАЦИЯ О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ НА ТЕРРИТОРИИ ОБРАЗОВАННЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПЛОЩАДОК В ГРАНИЦАХ ТОР И НА ТЕРРИТОРИИ, ПРИЛЕГАЮЩЕЙ К ИНВЕСТИЦИОННЫМ ПЛОЩАДКАМ С УЧЁТОМ ВОЗМОЖНОЙ ПЕРСПЕКТИВЫ РАСШИРЕНИЯ ГРАНИЦ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПЛОЩАДОК	36
3.4.1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ ТОР «БЕЛОГОРСК»	37
3.4.2. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ РАЗВИТИЮ ТОР «БЕЛОГОРСК»	55
3.5. ПОТЕНЦИАЛ ТЕРРИТОРИИ ТОР «БЕЛОГОРСК» И ЕЕ КОНКУРЕНТНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА	61
3.5.1. НАЛИЧИЕ ЕСТЕСТВЕННЫХ ЭКОНОМИКО-ГЕОГРАФИЧЕСКИХ КОНКУРЕНТНЫХ ПРЕИМУЩЕСТВ АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ И ГОРОДСКОГО ОКРУГА БЕЛОГОРСК, А ТАКЖЕ ТЕРРИТОРИИ ТОР «БЕЛОГОРСК»	61
3.5.2. SWOT-АНАЛИЗ ПЕРСПЕКТИВНОСТИ РАЗВИТИЯ ТОР «БЕЛОГОРСК» НА ТЕРРИТОРИИ АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ	71
3.6. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ СОСТОЯНИИ ПРИОРИТЕТНЫХ ОТРАСЛЕЙ ЭКОНОМИКИ АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ, СООТВЕТСТВУЮЩИХ СПЕЦИАЛИЗАЦИИ ТОР «БЕЛОГОРСК». ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ	73
3.6.1. ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ	73

3.6.2. Основные параметры социально-экономического положения городского округа Белогорск	78
3.6.3. Оценка экономического развития Амурской области в разрезе основных видов экономической деятельности, соответствующих специализации ТОР «Белогорск»	81
3.7. Органы управления ТОР «Белогорск». Схема взаимодействия органов управления ТОР «Белогорск»	95
3.8. Информация о заключенных соглашениях в рамках функционирования ТОР «Белогорск»	97
<u>4. ОПИСАНИЕ СТАДИИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА (ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ПРОЕКТА И ДОСТИГНУТЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ)</u>	<u>101</u>
4.1. Сведения о действующих резидентах и их проектах	101
4.2. Информация о наличии проектной документации (документации по планировке территории), выполненной ранее, и основные ее положения и технические характеристики	103
4.3. Информация о выполненных мероприятиях и созданных, реконструированных объектах инфраструктуры с указанием их стоимости, источников финансирования, срока ввода в эксплуатацию, технических характеристик и фактической загрузки	104
4.4. Информация о действующих льготах, преференциях и мерах поддержки для резидентов ТОР «Белогорск»	105
4.4.1. Действующие льготы и преференции для резидентов ТОР «Белогорск»	105
4.4.2. Меры поддержки резидентов ТОР «Белогорск»	107
4.5. Сводная информация о результатах функционирования ТОР «Белогорск» с момента ее создания. Экономическая эффективность функционирования ТОР «Белогорск» на текущий момент	113
4.6. Информация об имеющихся потребностях и проблемах, выявленных в процессе реализации проекта создания и развития ТОР «Белогорск» и предложения по их решению	115
<u>5. ПЕРСПЕКТИВНОЕ РАЗВИТИЕ ТОР «БЕЛОГОРСК» И ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ</u>	<u>119</u>
5.1. Анализ международного опыта и лучшей практики развития аналогичных территорий	119
5.1.1. Промышленные площадки как инструмент развития	119
5.1.2. Выбор и потенциал места	121
5.1.3. Применимое законодательное регулирование и роль государства	122

5.1.4.	НАЛИЧИЕ ЛЬГОТ ДЛЯ РЕЗИДЕНТОВ ТЕРРИТОРИИ	123
5.1.5.	ИСТОЧНИКИ И СПОСОБЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ СОЗДАНИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ	124
5.1.6.	ИСТОРИЯ СОЗДАНИЯ И РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ	126
5.1.7.	УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ И ЕЕ ФУНКЦИИ	134
5.2.	АНАЛИЗ КЛЮЧЕВЫХ СТРАТЕГИЧЕСКИХ И МЕТОДИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ВЫБОР ПРИОРИТЕТОВ, СОЗДАНИЕ И РАЗВИТИЕ ТОР «БЕЛОГОРСК»	145
5.3.	СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ТОР «БЕЛОГОРСК» (КЛЮЧЕВЫЕ ПРИОРИТЕТЫ РАЗВИТИЯ И СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ ТОР)	151
5.3.1.	ОБОСНОВАНИЕ СПЕЦИАЛИЗАЦИИ ТОР «БЕЛОГОРСК»	151
5.3.2.	РАЗРАБОТКА МЕРОПРИЯТИЙ ПО НЕДОПУЩЕНИЮ НЕЗДОРОВОЙ КОНКУРЕНЦИИ	184
5.4.	ИНФОРМАЦИЯ О ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ РЕЗИДЕНТАХ/ИНВЕСТОРАХ И О ПЛАНИРУЕМЫХ МЕРАХ ПОДДЕРЖКИ РЕЗИДЕНТОВ ТОР	186
5.4.1.	АУДИТ СУЩЕСТВУЮЩИХ И ЗАЯВЛЕННЫХ ПРОЕКТОВ В РАМКАХ ТОР «БЕЛОГОРСК»	186
5.4.2.	ОПИСАНИЕ ПЕРСПЕКТИВНЫХ ПРОЕКТОВ (БИЗНЕС-ИДЕЙ) С РАЗБИВКОЙ ИХ ПО ОТРАСЛЕВЫМ КЛАСТЕРАМ	189
5.4.3.	ПЕРЕЧЕНЬ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ I-II ОЧЕРЕДЕЙ РАЗВИТИЯ ТОР «БЕЛОГОРСК» (НА ПЕРСПЕКТИВУ 10 ЛЕТ)	192
5.5.	РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРИВЛЕЧЕНИЮ ИНВЕСТОРОВ	193
5.5.1.	ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПОВЫШЕНИЮ ЭФФЕКТИВНОСТИ РАБОТЫ ПО ПРИВЛЕЧЕНИЮ РЕЗИДЕНТОВ	194
5.5.2.	РАСШИРЕННЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ПЕРСПЕКТИВНЫХ РОССИЙСКИХ И ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТОРОВ	206
5.5.3.	ИНФОРМАЦИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ МЕРАХ ПОДДЕРЖКИ РЕЗИДЕНТОВ ТОР «БЕЛОГОРСК»	218
5.6.	ФОРМИРОВАНИЕ ПЕРЕЧНЯ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, ИННОВАЦИОННОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПОДЛЕЖАЩИХ СТРОИТЕЛЬСТВУ, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТОР С УКАЗАНИЕМ ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ	220
5.6.1.	АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ И ПЛАНИРУЕМОЙ К СОЗДАНИЮ ВНЕШНЕЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ТОР «БЕЛОГОРСК» С УЧЕТОМ ПЛАНОВ РАЗВИТИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ РЕГИОНА И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ	220
5.6.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТРЕБНОСТИ В ИНЖЕНЕРНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ И ИНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЕ (ВНЕШНЕЙ И ВНУТРЕННЕЙ) ДЛЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ РЕЗИДЕНТОВ И РАЗВИТИЯ ТОР «БЕЛОГОРСК»	227
5.6.3.	ФОРМИРОВАНИЕ ПЕРЕЧНЯ И НЕОБХОДИМЫХ МОЩНОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ И ИНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ДЛЯ ТОР «БЕЛОГОРСК», ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПО ЗДАНИЯМ И ОБЪЕКТАМ ТОР «БЕЛОГОРСК»	231
5.6.4.	ОЦЕНКА НЕОБХОДИМЫХ ОБЪЕМОВ КАПИТАЛЬНЫХ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ И ИНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ТОР «БЕЛОГОРСК» ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ БЮДЖЕТОВ ВСЕХ УРОВНЕЙ	244

5.7. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ СОЗДАНИЯ, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ ИНФРАСТРУКТУРЫ С УЧЕТОМ ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ТОР «БЕЛОГОРСК» И ПОТРЕБНОСТЕЙ ДЕЙСТВУЮЩИХ И ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ РЕЗИДЕНТОВ	254
5.8. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО МЕХАНИЗМАМ УПРАВЛЕНИЯ ТОР «БЕЛОГОРСК»	257
5.8.1. ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОР	257
5.8.2. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО МОДЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ ТОР, ВКЛЮЧАЯ РОЛЬ МИНВОСТОКРАЗВИТИЯ РОССИИ, АО «КРДВ», РЕГИОНАЛЬНЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ВЛАСТЕЙ	261
5.8.3. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРИВЛЕЧЕНИЮ ВНЕШНЕЙ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ	270
5.8.4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ, КОТОРЫЕ ПЛАНИРУЕТ ОКАЗЫВАТЬ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ДЛЯ СОЗДАНИЯ КОМФОРТНЫХ УСЛОВИЙ ВЕДЕНИЯ БИЗНЕСА	276
5.9. ЭТАПЫ РАЗВИТИЯ ТОР «БЕЛОГОРСК» С ДЕТАЛИЗАЦИЕЙ БЛИЖАЙШЕГО 3-ЛЕТНЕГО ПЕРИОДА	280
5.10. ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТА И ЕГО ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ДЕНЕЖНЫМИ СРЕДСТВАМИ С УЧЕТОМ ЭТАПОВ РАЗВИТИЯ ТОР «БЕЛОГОРСК». ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА С РАЗБИВКОЙ НА ЭТАПЫ РАЗВИТИЯ ТОР «БЕЛОГОРСК» И ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ	285
5.10.1. ГРАФИК ФИНАНСИРОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ТОР «БЕЛОГОРСК»	285
5.10.2. ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ОБЪЕКТОВ ТОР «БЕЛОГОРСК»	290
<u>6. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ И РИСКОВ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА</u>	<u>296</u>
6.1. ОЦЕНКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ТОР «БЕЛОГОРСК», ПРОГНОЗНО-ПЛАНОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ	296
6.1.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕЗУЛЬТАТОВ СОЗДАНИЯ ТОР «БЕЛОГОРСК». ОЦЕНКА ОБЪЕМА ИНВЕСТИЦИЙ	296
6.1.2. ОЦЕНКА ФИНАНСОВОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ТОР	303
6.1.3. ОЦЕНКА МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ТОР И ЕЕ ВЛИЯНИЯ НА ВРП РЕГИОНА	304
6.1.4. ОЦЕНКА СОЦИАЛЬНОГО ЭФФЕКТА ОТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РЕЗИДЕНТОВ ТОР «БЕЛОГОРСК»	305
6.2. ПРОГНОЗ ОБЪЕМА НАЛОГОВЫХ И ИНЫХ ОТЧИСЛЕНИЙ РЕЗИДЕНТОВ ТОР «БЕЛОГОРСК» В БЮДЖЕТЫ ВСЕХ УРОВНЕЙ И ВО ВНЕБЮДЖЕТНЫЕ ФОНДЫ	306
6.3. РАСЧЕТ СРОКА ОКУПАЕМОСТИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИНВЕСТИЦИЙ, НАПРАВЛЯЕМЫХ НА СОЗДАНИЕ И РАЗВИТИЕ ТОР	307
6.4. ОПИСАНИЕ ВОЗМОЖНЫХ РИСКОВ РАЗВИТИЯ ТОР «БЕЛОГОРСК» И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО МИНИМИЗАЦИИ НЕГАТИВНЫХ ФАКТОРОВ	309
<u>7. ЦЕЛИ, ЗАДАЧИ И МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПЕРСПЕКТИВНОМУ РАЗВИТИЮ ТОР «БЕЛОГОРСК»</u>	<u>324</u>
7.1. ЦЕЛИ РАЗВИТИЯ ТОР «БЕЛОГОРСК»	324

7.2. Задачи развития ТОР «Белогорск»	324
7.3. План мероприятий по перспективному развитию ТОР «Белогорск»	325

2. Резюме проекта

2.1. Общая информация о ТОР «Белогорск»

ТОР «Белогорск» создана постановлением Правительства Российской Федерации от 21 августа 2015 г. № 875 «О создании территории опережающего социально-экономического развития «Белогорск».

ТОР «Белогорск» расположена на территории муниципального образования «Городской округ Белогорск» Амурской области. Общая площадь ТОР «Белогорск» в рамках кадастровых кварталов составляет более 2 980 га.

На сегодняшний день резидентами ТОР являются ООО «Белхлеб», ООО «Амурский завод металлических конструкций»¹ и ООО «Маслоэкстракционный завод «Амурский».

В настоящее время ТОР «Белогорск» находится на этапе формирования инвестиционных площадок ТОР, при этом резиденты ТОР находятся на разной стадии запуска проекта: от проектирования и строительства производственных объектов действующих резидентов ТОР до осуществления операционной деятельности (ООО «Белхлеб»).

2.2. Цели создания и специализация ТОР «Белогорск»

Основной целью создания ТОР «Белогорск» является реализация конкурентных преимуществ и стимулирование ускоренного социально-экономического развития Амурской области посредством формирования комфортных условий для ведения бизнеса, привлечения инвестиций, создания новых сельскохозяйственных, промышленных объектов и дополнительных рабочих мест и, как следствие, повышение уровня жизни населения.

¹ Резидент ООО «Амурский ЗМК» планирует переместить свое производство в ТОР «Свободный».

По результатам всестороннего исследования, проведенного в рамках Плана перспективного развития, были выявлены отрасли, приоритетные для развития в ТОР» - размещение которых на территории ТОР даст максимальный эффект для развития экономики региона и ДФО и которые определяют специализацию ТОР «Белогорск».

Метод формирования специализации ТОР включает в себя два последовательных этапа:

1. Формирование широкого перечня (long list) отраслей.
2. Формирование приоритетных отраслей (short list).

Для формирования широкого перечня отраслевых секторов были учтены результаты:

- ✓ анализа социально-экономического положения региона расположения ТОР и особенностей площадок ТОР;
- ✓ анализа документов стратегического планирования региона, ДФО, Российской Федерации, в том числе таких проектов как Национальная технологическая инициатива;
- ✓ оценки имеющегося интереса инвесторов.

При формировании широкого перечня отраслей учитывался Перечень разрешенных видов деятельности для ТОР «Белогорск», который является достаточно широким и включает в себя 53 позиции по видам деятельности разной отраслевой направленности.

Выделение приоритетных отраслей не подразумевает полный отказ от реализации проектов другой отраслевой принадлежности, каждый случай рассматривается индивидуально.

При этом в рамках проведенного анализа с учетом особенностей региона и территории расположения ТОР была выявлена целесообразность расширения данного перечня в рамках включения в него вида деятельности «жилищное строительство».

При выборе приоритетных отраслей (short list) были учтены следующие факторы:

- ✓ существующие заявки;
- ✓ наличие и доступность рынков сбыта;
- ✓ наличие ресурсов и факторов производства;
- ✓ синергия с существующим бизнесом;
- ✓ значимость для развития региона;
- ✓ результат фокус-группы;
- ✓ оптимальность площадки для размещения предприятий отрасли.

Также был проведен анализ международного опыта организации подобных территорий и его результаты также были учтены при формировании специализации ТОР (например: «Food Valley» в Нидерландах).

Приоритетные отрасли для ТОР «Белогорск» включают в себя:

- ✓ Агропромышленный комплекс в составе следующих отраслей: растениеводство (тепличное производство овощей в закрытом грунте); производство пищевых продуктов; производство напитков (лимонады и газированная вода); переработка субпродукции для животноводства (производство комбикормов). .
- ✓ Складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность (сухой и низкотемпературные склады).

Развитие данных направлений с участием может позволить сформировать Белогорскую версию «Продовольственной долины» на примере Продовольственной долины Нидерландов.

На территории Амурской области также создана ТОР «Приамурская» и ТОР «Свободный». Развитие указанных ТОР на территории Амурской области позволит обеспечить эффективную кооперацию в следующих сферах:

- ✓ производственная (ТОР Приамурская будет удовлетворять потребности ТОР «Белогорск» в строительных материалах, сельскохозяйственной технике, удобрениях, тепличном оборудовании, упаковочных материалах);
- ✓ транспортная-логистическая (заключается в организации совместных поставок сырья и готовой продукции);
- ✓ маркетинговая (общие мероприятия по продвижению для 2 ТОР);
- ✓ научно-техническая (совместные мероприятия по коммерциализации разработок).

Таким образом, ТОР «Белогорск» в кооперации с ТОР «Приамурская», а также ТОР «Свободный» - являются основными точками долгосрочного социально-экономического развития Амурской области.

В настоящее время потенциал Амурской области определяется следующими факторами:

- ✓ строительство пограничного мостового перехода в районе городов Благовещенск – Хэйхе;
- ✓ планируемая газификация области, что обеспечит снижение производственных издержек резидентов;
- ✓ приграничное положение и развитые внешнеторговые связи с Китаем;
- ✓ энергоизбыточность области;
- ✓ наличие минерально–ресурсной базы для промышленности строительных материалов, сапропеля пригодного для производства удобрений;
- ✓ наличие транспортных коридоров на территории региона (Транссибирская магистраль);
- ✓ наличие неудовлетворенного спроса на пищевую продукцию в странах АТР (Китай крупнейший потребитель пищевых продуктов и имеется потенциал для дальнейшего роста).

Подробный анализ перспектив и ограничений социально-экономического развития Амурской области приведен в Приложении к ППП. SWOT-анализ

перспективности развития ТОР «Белогорск» на территории Амурской области приведен в Разделе 3.5.2 ППР.

Развитие ТОР «Белогорск» и «Приамурская» позволит реализовать конкурентные преимущества Амурской области и стимулировать ускоренное развитие региона.

При этом предполагается поэтапное развитие ТОР:

1. Создание инфраструктуры.
2. Создание новых производств и новых рабочих мест.
3. Развитие кооперации внутри и между ТОР и появление кластерных связей.
4. Интеграция технологий и инноваций в производственные процессы с участием местного научного сообщества.
5. Развитие социальной и деловой инфраструктуры.
6. Усиление связей со странами АТР (экспорт, кросс-границные связи с Китаем).

В результате на базе 2 ТОР планируется формирование высокотехнологичного агропромышленного кластера, что в комплексе обеспечит следующие эффекты:

- ✓ Переход от сельскохозяйственной к агропромышленной ориентации экономики.
- ✓ Переориентация экономики на экспорт.
- ✓ Снижение уровня безработицы.
- ✓ Формирование крупной промышленной агломерации.
- ✓ Формирование «Food Valley» в Амурской области.

Кроме того, в дальнейшем представляется необходимым развитие кооперационных связей с ТОР «Свободный» в рамках развития промышленной специализации.

В долгосрочной перспективе выделены 3 вектора развития для успешного развития ТОР:

- ✓ Увеличение масштабов (расширение существующих производств) - высокотехнологичная обработка сои.

- ✓ Увеличение глубины переработки – развитие глубокой обработки продуктов питания.
- ✓ Создание инновационных производств – биогаз, продукты, основанные на сое и фармацевтические продукты, основанные на гепарине.

Источниками новых проектов для развития данных направлений могут стать: создание технопарков в ТОР, сотрудничество с ведущими НИИ и ВУЗами, развитие и расширение производств уже действующих резидентов, а также активное привлечение новых резидентов в ТОР.

В том числе. формирование в рамках развития ТОР «Белогорск» агропромышленной специализации учитывает приоритеты **программ Национальной технологической инициативы**, а именно выращивание национальных компаний на тех принципиально новых отраслевых рынках, которых сегодня не существует, при этом через 10–20 лет объём каждого из таких будущих рынков должен превышать в мировом масштабе 100 млрд. долларов США.

В число таких рынков входит рынок «FoodNet», задачей которого является устранение посредников между производителем и потребителем, системы персонального производства и доставки еды.

Таким образом, развитие в рамках ТОР «Белогорск» агропромышленных производств с постепенным внедрением инновационных технологий и созданием новых видов пищевых продуктов позволит занять существенную нишу на рынке «FoodNet» Дальнего Востока и АТР в целом.

2.3. Источники финансирования ТОР «Белогорск»

Финансирование строительства объектов ТОР «Белогорск» планируется за счет бюджетных и внебюджетных источников.

При планировании финансирования создания и развития ТОР «Белогорск» учтен существующий план-график реализации строительства инженерно-транспортной инфраструктуры для объектов ТОР с утвержденным перечнем

создаваемых объектов и объемов финансирования их строительства на период до IV квартала 2018 года.

Согласно Постановлению Правительства о создании ТОР «Белогорск» финансовое обеспечение мероприятий по строительству инженерной и транспортной инфраструктуры ТОР за счет средств бюджета Амурской области, бюджета городского округа Белогорск и внебюджетных источников запланировано на 2015 - 2017 годы в размере 46,2 млн. рублей

В рамках Плана перспективного развития ТОР «Белогорск» по итогам проведенного анализа земельных участков ТОР «Белогорск» предлагается формирование четырех инвестиционных площадок: «Амурагроцентр», «ЗМК», «Белхлеб» и «Резервная». Расширение границ ТОР не предполагается в связи с достаточным наличием земельных ресурсов. Предполагается поэтапное развитие инвестиционных площадок «Амурагроцентр» и «Резервная»:

✓ «Амурагроцентр»:

- 1 этап – участки, находящиеся в пользовании резидента ТОР ООО МЭЗ «Амурский»;
- 2 этап – участки, предназначенные для расширения площади предприятия ООО МЭЗ «Амурский» в соответствии с заявкой на получение статуса резидента ТОР «Белогорск».

✓ «Резервная»:

- 1 этап – 85 га (западная сторона участка 28:02:000429:218);
- 2 этап – 255 га (западная и центральная сторона участка 28:02:000429:218);
- 3 этап – 363 га (восточная сторона участка 28:02:000429:218 и участок 28:02:000429:219).

Обеспечение инвестиционных площадок «Амурагроцентр», «Белхлеб» и «ЗМК» осуществляется и в дальнейшем планируется за счет внебюджетных средств.

Инвестиционная площадка «Резервная» относится к типу green-field и не обеспечена объектами коммунальной инфраструктуры.

В связи с этим в рамках Плана перспективного развития определен перечень дополнительных объектов инфраструктуры, первоочередных к строительству с I квартала 2019 г. для обеспечения развития новой инвестиционной площадки «Резервная» и источники и объемы их финансирования. В связи с чем предлагается привлечение дополнительного федерального финансирования в развитие новой площадки «Резервная».

При этом инфраструктурное обеспечение ТОР «Белогорск» планируется также поэтапно – начиная с обеспечения минимальных потребностей для начала функционирования резидентов в ТОР и далее с наращиванием мощностей по мере заполнения инвестиционной площадки резидентами.

На втором этапе освоения инвестиционной площадки «Резервная» планируется развитие социальной инфраструктуры ТОР (в том числе: жилищной инфраструктуры и зоны рекреации).

Создание указанных объектов возможно как за счет средств резидентов ТОР «Белогорск», так и внешних специализированных компаний. Кроме того, возможно привлечение государственного финансирования в рамках реализации государственных программ и проектов, в том числе: Государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» и Приоритетного проекта Российской Федерации «ЖКХ и городская среда», Государственной программы «Развитие образования на 2013-2020 годы», Государственной программы «Развитие здравоохранения».

Кроме того, в рамках Плана перспективного развития предлагается привлечение новых потенциальных резидентов в ТОР «Белогорск», перспективные проекты которых также учитываются при планировании финансирования развития ТОР «Белогорск».

Таблица 1. Источники финансирования создания и развития ТОР

Источники финансирования	Общий объем инвестиций (заявленных инвестиций), млн. руб.	Объем осуществленных инвестиций, млн. руб.	Объем неосвоенных инвестиций, млн. руб.
Федеральный бюджет	1 829,20***	-	1 829,20***
Региональный бюджет	24,04*	10,98	13,06**
Внебюджетные источники, в том числе объем заявленных инвестиций резидентов ТОР	19 697,45	1 318,00	18 379,45

*Инвестиции в объекты инфраструктуры ТОР с учетом внебюджетных источников согласно Постановлению о создании ТОР «Белогорск».

**Без учета инвестиций, освоенных существующими резидентами.

***Дополнительное финансирование, запланированное в рамках ППР на развитие инвестиционной площадки «Резервная».

Общий объем инвестиций в развитие ТОР «Белогорск» составит 21,6 млрд. руб., из них 19,7 млрд. руб. – частные инвестиции, 1,9 млрд. руб. – бюджетные инвестиции. Таким образом, доля бюджетного финансирования в развитие ТОР «Белогорск» составит менее 8,6%.



Рисунок 1. Первоначальные инвестиции в коммерческие и инфраструктурные объекты ТОР «Белогорск» (до 2028 года)

Привлечение дополнительных бюджетных средств (средств федерального бюджета) предполагается только для обеспечения инфраструктурными объектами инвестиционной площадки «Резервная». Привлечение дополнительных бюджетных средств на другие три инвестиционные площадки не планируется.

Таблица 2. Структура финансирования объектов ТОР «Белогорск» по инвестиционным площадкам

	Коммерческие средства, млн. руб.	Бюджетные средства, млн. руб.
Площадка «Амурагроцентр»	1 305,00	19,98*
Площадка «Белхлеб»	18,00	4,06*
Площадка «ЗМК»***	716,10	0
Площадка «Резервная»	17 658,35	1 853,24**

*Осуществленные инвестиции в объекты инфраструктуры ТОР за счет средств консолидированного бюджета Амурской области

**Дополнительные инвестиции в объекты инфраструктуры ТОР за счет средств федерального бюджета, запланированные в рамках ППР.

*** Резидент ООО «Амурский ЗМК» планирует переместить свое производство в ТОР «Свободный».

Доля бюджетных инвестиций от общего объема планируемых инвестиций на площадку «Резервная» составляет 9,4%.

2.4. Действующие и потенциальные резиденты ТОР «Белогорск»

На текущий момент действующими резидентами ТОР являются:

- ✓ ООО «Белхлеб» - проект модернизации хлебобулочного комбината;
- ✓ ООО «Маслоэкстракционный завод «Амурский» - проект строительства завода по глубокой переработке сои;
- ✓ ООО «Амурский завод металлических конструкций» - проект строительства завода по изготовлению металлоконструкций.²

В настоящее время новых заявок на получение статуса резидента ТОР «Белогорск» не подано. АНО «Агентство Дальнего Востока по привлечению инвестиций и поддержке экспорта» ведет переговоры с ГК «Содружество» о реализации в ТОР «Белогорск» проекта по выращиванию соевых бобов.

В рамках Плана перспективного развития в результате проведенного исследования в качестве перспективных для реализации на территории ТОР

² Резидент ООО «Амурский ЗМК» планирует переместить свое производство в ТОР «Свободный».

«Белогорск» в краткосрочной и среднесрочной перспективе предлагается **8 новых перспективных инвестиционных проектов:**

- ✓ Создание тепличного комплекса для производства овощей в закрытом грунте (помидоры и огурцы). Будет способствовать импортозамещению на территории области и ДФО, а также обеспечивать потребности перерабатывающих предприятий, в том числе резидентов ТОР.
- ✓ Переработка овощей (консервирование) - будет способствовать импортозамещению на территории области и ДФО, также планируется экспорт продукции в КНР и другие страны АТР.
- ✓ Производство комбикормов. Обеспечит потребности животноводческих предприятий Амурской области (в том числе резидентов ТОР «Белогорск»), а также соседних регионов ДФО.
- ✓ Производства пшеничной муки – будет способствовать уменьшению дефицита данной продукции на территории области и ДФО в целом.
- ✓ Производство лимонада и сладкой газированной воды - планируется экспорт продукции в другие регионы ДФО, КНР и другие страны АТР.
- ✓ Производство молока и молочной продукции. Будет способствовать импортозамещению на территории области и ДФО в целом, также предполагается экспорт продукции в КНР.
- ✓ Складской комплекс, включающий сухой и низкотемпературные склады для хранения пищевой и сельскохозяйственной продукции.
- ✓ А также в дальнейшем планируется расширение мощностей складского комплекса – г. Белогорск имеет развитую транспортно-логистическую инфраструктуру, включая транспортные магистрали, связывающие Дальний Восток с европейской частью России и КНР, что обуславливает перспективы формирования крупного транспортного узла в рамках ТОР.

Получившаяся выборка была проверена на предмет конкуренции с проектами, реализуемыми/планируемыми к реализации в ТОР «Приамурская» и соседних регионах ДФО.

Подробное описание и основные показатели предлагаемых к реализации инвестиционных проектов, в том числе их финансово-экономической эффективности, представлены в Разделе 5.4. Информация о потенциальных резидентах/инвесторах и о планируемых мерах поддержки резидентов ТОР и Разделе 6.1. Оценка экономической эффективности ТОР «Белогорск», прогнозно-плановые показатели эффективности функционирования.

Кроме того, в рамках Плана перспективного развития для каждого сектора отраслевого фокуса ТОР, по которым были выявлены перспективные проекты, составлен перечень потенциальных инвесторов на базе отраслевых рейтингов, информационных сообщений, данных бизнес-ассоциаций, внутренних баз разработчиков и пр.

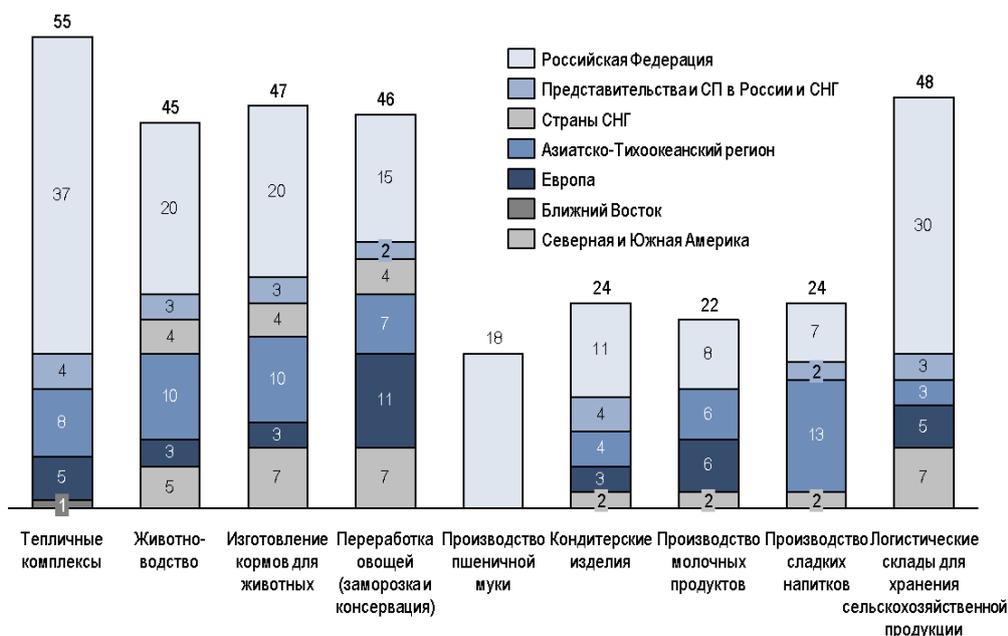


Рисунок 2. Потенциальные инвесторы ТОР «Белогорск»

Подробная информация о потенциальных инвесторах для ТОР «Белогорск» и механизмах их привлечения представлена в Разделе 5.5. Рекомендации по привлечению инвесторов.

2.5. Основные этапы развития ТОР «Белогорск»

Достижение целей и решение задач по реализации Перспективного плана развития ТОР «Белогорск» предполагается путем поэтапной реализации комплекса мероприятий в рамках следующих этапов:

- ✓ **I этап (2016 – 2018 годы). Формирование условий для реализации агропромышленной концепции ТОР.** Отладка деятельности, сопровождение деятельности пришедших резидентов, привлечение новых резидентов. Формирование, обустройство и подготовка инвестиционной площадки «Резервная». Уточнение планов инфраструктурного развития на перспективу. Начало формирования агропромышленной специализации ТОР (пищевая промышленность).
- ✓ **II этап (2019 – 2028 годы) – Развитие ТОР как агропромышленного центра Дальнего Востока.** Активная подготовка новых площадей для развития (площадка «Резервная»), а также продолжение деятельности по привлечению новых резидентов. Усиление специализации ТОР и формирование кооперационных цепочек между предприятиями, находящимися внутри ТОР, и с другими ТОР. Создание технопарка и регионального Центра кластерного развития.
- ✓ **III этап (2029 – до завершения срока существования ТОР) – Создание Белогорской Продовольственной Долины.** Подготовка новых площадей для развития, продолжение деятельности по привлечению новых резидентов. Кластеризация, стимулирование экспортной деятельности. Усиление инновационной составляющей (расширения масштабов производства сои; развития направлений глубокой переработке пищевых продуктов; создание фармацевтических производств; создания новых производств на базе технопарка; сотрудничество с НИИ, институтами развития и пр.). Цель - рост накопленных инвестиций, содействие успешной реализации заявленных проектов резидентов, формирование и

реализация в рамках ТОР новых конкурентных преимуществ Амурской области, а также Дальнего Востока в целом.

В рамках разработки ППР сформирован детальный План мероприятий по перспективному развитию ТОР «Белогорск» (см. *Раздел 7.3. План мероприятий по перспективному развитию ТОР «Белогорск»*).

2.6. Ключевые приоритеты развития ТОР «Белогорск»

Ключевыми приоритетами развития ТОР «Белогорск» являются:

- ✓ Активное привлечение инвесторов и оказание всесторонней поддержки резидентам.
- ✓ Формирование агропромышленной специализации ТОР.
- ✓ Формирование кооперационных цепочек между предприятиями, находящимися внутри ТОР «Белогорск» и с другими ТОР.
- ✓ Формирование в рамках ТОР нескольких проектов, претендующих на вхождение в число лидеров в России и Азиатско-Тихоокеанском регионе в своей сфере.
- ✓ Формирование и реализация в рамках ТОР новых конкурентных преимуществ Амурской области, а также Дальнего Востока в целом.
- ✓ Переход от сельскохозяйственной к агропромышленной ориентации экономики Амурской области.
- ✓ Переориентация экономики Амурской области на экспорт.
- ✓ Снижение уровня безработицы в регионе.
- ✓ Формирование крупной промышленной агломерации.
- ✓ Формирование «Food Valley» в Амурской области.

2.7. Целевые показатели развития ТОР «Белогорск»

В рамках Плана перспективного развития было проведено финансовое моделирование существующих и потенциальных проектов ТОР, в результате чего определены целевые показатели эффективности развития ТОР «Белогорск»:

- ✓ Общее количество **резидентов** ТОР к 2028 год составит около **22** единиц.
- ✓ Общая **площадь** освоенной территории ТОР – **не менее 159 га**.
- ✓ Число дополнительных **рабочих мест** превысит **2,3 тыс. ед.**

Снижение уровня безработицы в регионе в результате реализации проектов резидентов ТОР «Белогорск» к 2028 г. составит **10,5%** (с 5,7% до 5,0%).

Развитие новых производств резидентов ТОР «Белогорск» предполагает влияние на доходы населения Амурской области – рост среднего уровня зарплат на предприятиях резидентов ТОР позволит стимулировать рост среднедушевых доходов населения Амурской области. Средний уровень заработной платы в Амурской области в 2016 году составил 29,7 тыс. руб. При этом **средний уровень заработной платы на предприятиях резидентов ТОР «Белогорск» составит 36,1 тыс. руб.**, что выше средней региональной заработной платы на **17,7%**.

Суммарный объем **налоговых поступлений** в бюджеты всех уровней к 2028 году составит более **12,2 млрд. руб.**

Создание и развитие ТОР «Белогорск» будет способствовать развитию исторически сложившихся отраслей на территории Амурской области, в том числе:

- ✓ Объем отгруженной продукции сельского хозяйства вырастет более чем на **9%**.
- ✓ Прирост объемов пищевой продукции составит **80%**.

Также функционирование ТОР «Белогорск» обеспечит прирост производства пищевых продуктов Дальневосточного федерального округа в целом на **6%**.

Суммарный вклад ТОР «Белогорск» в ВРП Амурской области составит более **2,17%**.

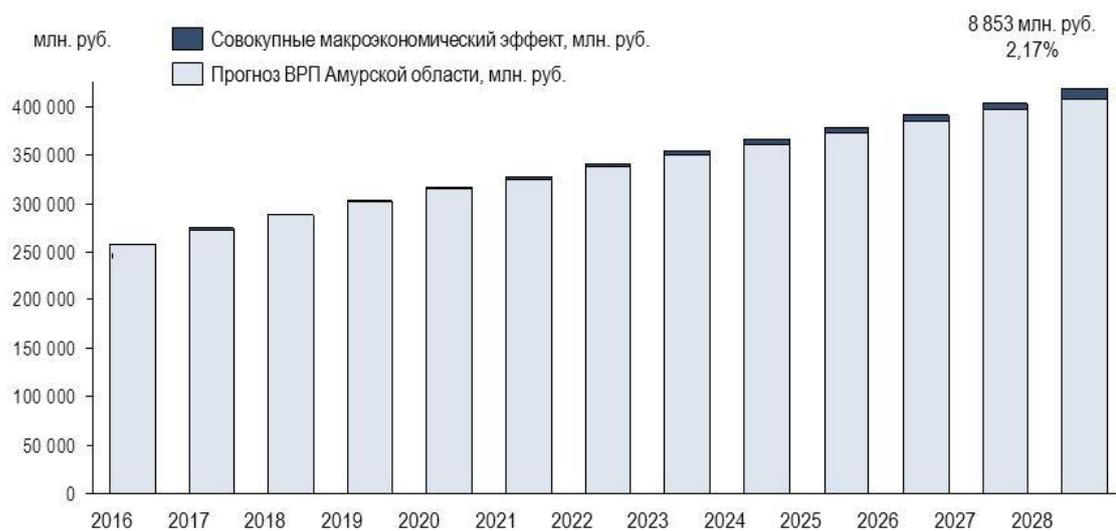


Рисунок 3. Макроэкономический эффект TOP Белогорск

3. Общая информация о ТОР «Белогорск»

3.1. Основная цель создания ТОР «Белогорск»

Основной целью создания ТОР «Белогорск» является реализация конкурентных преимуществ и стимулирование ускоренного социально-экономического развития Амурской области посредством формирования комфортных условий для ведения бизнеса, привлечения инвестиций, создания новых сельскохозяйственных, промышленных объектов и дополнительных рабочих мест и, как следствие, повышение уровня жизни населения.

3.2. Информация о создании ТОР «Белогорск»

ТОР «Белогорск» создана постановлением Правительства Российской Федерации от 21 августа 2015 г. № 875 «О создании территории опережающего социально-экономического развития «Белогорск». Согласно постановлению минимальный объем капитальных вложений резидентов ТОР «Белогорск» составляет 500 тыс. рублей. Перечень разрешенных видов экономической деятельности на территории ТОР «Белогорск» представлен в таблице ниже.

Таблица 3. Перечень разрешенных видов экономической деятельности

№ п/п	Перечень разрешенных видов экономической деятельности
1	Растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях
2	Лесоводство и лесозаготовки
3	Рыболовство и рыбоводство
4	Производство пищевых продуктов
5	Производство напитков
6	Производство табачных изделий
7	Производство текстильных изделий
8	Производство одежды
9	Производство кожи и изделий из кожи
10	Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения
11	Производство бумаги и бумажных изделий
12	Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации
13	Производство кокса и нефтепродуктов
14	Производство химических веществ и химических продуктов
15	Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях
16	Производство резиновых и пластмассовых изделий

№ п/п	Перечень разрешенных видов экономической деятельности
17	Производство прочей неметаллической минеральной продукции
18	Производство металлургическое
19	Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования
20	Производство компьютеров, электронных и оптических изделий
21	Производство электрического оборудования
22	Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки
23	Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов
24	Производство прочих транспортных средств и оборудования
25	Производство мебели
26	Производство прочих готовых изделий
27	Ремонт и монтаж машин и оборудования
28	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха
29	Забор, очистка и распределение воды
30	Сбор и обработка сточных вод
31	Сбор, обработка и утилизация отходов; обработка вторичного сырья
32	Предоставление услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов
33	Деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта
34	Деятельность водного транспорта
35	Деятельность воздушного и космического транспорта
36	Складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность
37	Деятельность почтовой связи и курьерская деятельность
38	Деятельность по предоставлению мест для временного проживания
39	Деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков
40	Деятельность издательская
41	Производство кинофильмов, видеофильмов и телевизионных программ, издание звукозаписей и нот
42	Деятельность в области телевизионного и радиовещания
43	Деятельность в сфере телекоммуникаций
44	Разработка компьютерного программного обеспечения, консультационные услуги в данной области и другие сопутствующие услуги
45	Деятельность в области информационных технологий
46	Научные исследования и разработки
47	Деятельность ветеринарная
48	Деятельность по обслуживанию зданий и территорий
49	Деятельность административно-хозяйственная, вспомогательная деятельность по обеспечению функционирования организации, деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса
50	Образование
51	Деятельность в области здравоохранения
52	Деятельность в области спорта, отдыха и развлечений
53	Деятельность по предоставлению прочих персональных услуг

Источник: Приложение № 2 к постановлению Правительства Российской Федерации от 21 августа 2015 г. № 875.

Срок действия ТОР «Белогорск» – 70 лет, также установлена возможность продления срока существования территории на основании решения Правительства Российской Федерации³.

ТОР «Белогорск» расположена на территории муниципального образования «Городской округ Белогорск» Амурской области.

³ Федеральный закон № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» от 29.12.2014 г.

Общая площадь ТОР «Белогорск» в рамках кадастровых кварталов составляет более 2 980 га.

На сегодняшний день специализация ТОР «Белогорск» включает пищевую и строительную промышленность. Резидентами ТОР являются ООО «Белхлеб», ООО «Амурский завод металлических конструкций»⁴ и ООО «Маслоэкстракционный завод «Амурский».

Таблица 4. Сведения о действующих резидентах*

№ п/п	Полное наименование резидента ТОР	Соглашение о ведении деятельности на территории ТОР	Свидетельство о регистрации резидента ТОР (с реквизитами)	Статус работ
1	ООО «Маслоэкстракционный завод «Амурский»	№ 1/Р-7 от 16.11.2015	№ 28000000007 от 16.11.2015 г.	Строительно-монтажные работы 1-й очереди строительства завода завершены на 80%; установлена свободная таможенная зона; ведется строительство жилых домов для работников. Ввод объекта в эксплуатацию намечен на 1-й квартал 2017 г.
2	ООО «Белхлеб»	№ 1/Р-34 от 15.03.2016	№ 28000000034 от 16.03.2016 г.	Проект находится на стадии завершения модернизации комбината. Ведется выпуск продукции, расширяется ассортимент выпускаемой продукции. В октябре 2016 года открыта торговая точка хлебобулочных и кондитерских изделий предприятия в г. Белогорск. Приобретен тестомесильный аппарат.
3	ООО «Амурский завод металлических конструкций»**	№ 1/Р-84 от 01.09.2016	№ 28000000084 от 02.09.2016 г.	Ввод завода в эксплуатацию намечен на 2018 г. На сегодняшний день проект находится на стадии бизнес-плана.

*На 01.12.2016 г.

** Резидент ООО «Амурский ЗМК» планирует переместить свое производство в ТОР «Свободный».

⁴ Резидент ООО «Амурский ЗМК» планирует переместить свое производство в ТОР «Свободный».

Планируемый объем инвестиций существующих резидентов – 1 834,1 млн. рублей. Создание инфраструктурных объектов ТОР финансируется за счет средств консолидированного бюджета Амурской области и внебюджетных источников.

Планируемое количество создаваемых рабочих мест существующими резидентами ТОР – 663.

3.3. Территория ТОР «Белогорск»

3.3.1. Расположение ТОР «Белогорск»

ТОР «Белогорск» расположена на территории муниципального образования «Городской округ Белогорск» Амурской области.

Городской округ Белогорск находится в южной части Амурской области, на левом берегу реки Томь, в 109 км от областного центра – города Благовещенска – и государственной границы с КНР. Городской округ Белогорск, на территории которого расположена ТОР «Белогорск», обладает следующими географическими преимуществами:

- ✓ расположение в относительной близости от областного центра – г. Благовещенска – и государственной границы с КНР;
- ✓ наличие природно-ресурсного потенциала, включающего как водные (пресные подземные воды) и земельные ресурсы, так и лесные (смешанные широколиственно-хвойно-таежные леса) и минерально-сырьевые ресурсы (запасы кирпичной глины);
- ✓ расположение на территории, пригодной для ведения сельского хозяйства, что обусловило развитие города как центра переработки сельскохозяйственного сырья.

Городской округ Белогорск имеет развитую транспортно-логистическую инфраструктуру.

Территорию г. Белогорска пересекают с северо-запада на юго-восток Транссибирская ж/д магистраль Москва-Владивосток, к которой примыкает тупиковая ж/д линия «Белогорск-Благовещенск». Восточнее г. Белогорска на расстоянии 7 км в районе пос. Васильевка проходит а/д федерального значения Чита – Хабаровск. К а/д «Амур» в юго-западном направлении примыкает а/д федерального значения на Благовещенск.

Данные инфраструктурные преимущества муниципального образования дополняются наличием 4-х речных портов, а также водных и воздушных магистралей, связывающих Дальний Восток и европейскую часть России.

Перечень кадастровых кварталов, в границах которых создана ТОР «Белогорск»⁵:

1. 28:02:000228.
2. 28:02:000251.
3. 28:02:000429.
4. 28:02:000606.

Общая площадь ТОР «Белогорск» в рамках кадастровых кварталов составляет более 2 980 га.

⁵ Приложение 1 к постановлению Правительства Российской Федерации от 21 сентября 2015 г. № 01-7/2015.



Рисунок 4. Схема расположения ТОР «Белогорск» в планировочной структуре региона

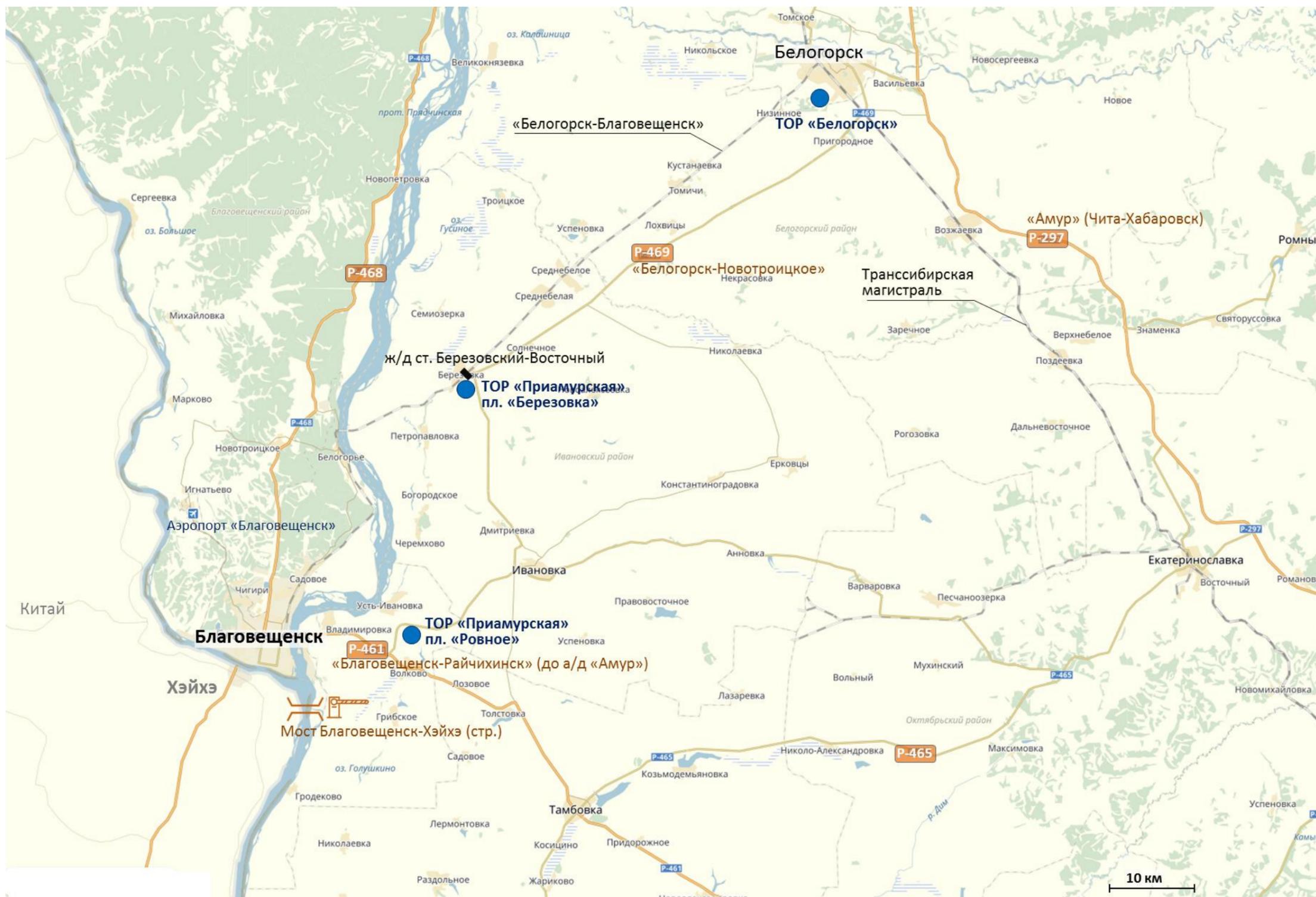


Рисунок 5. Ситуационный план ТОР «Белогорск»

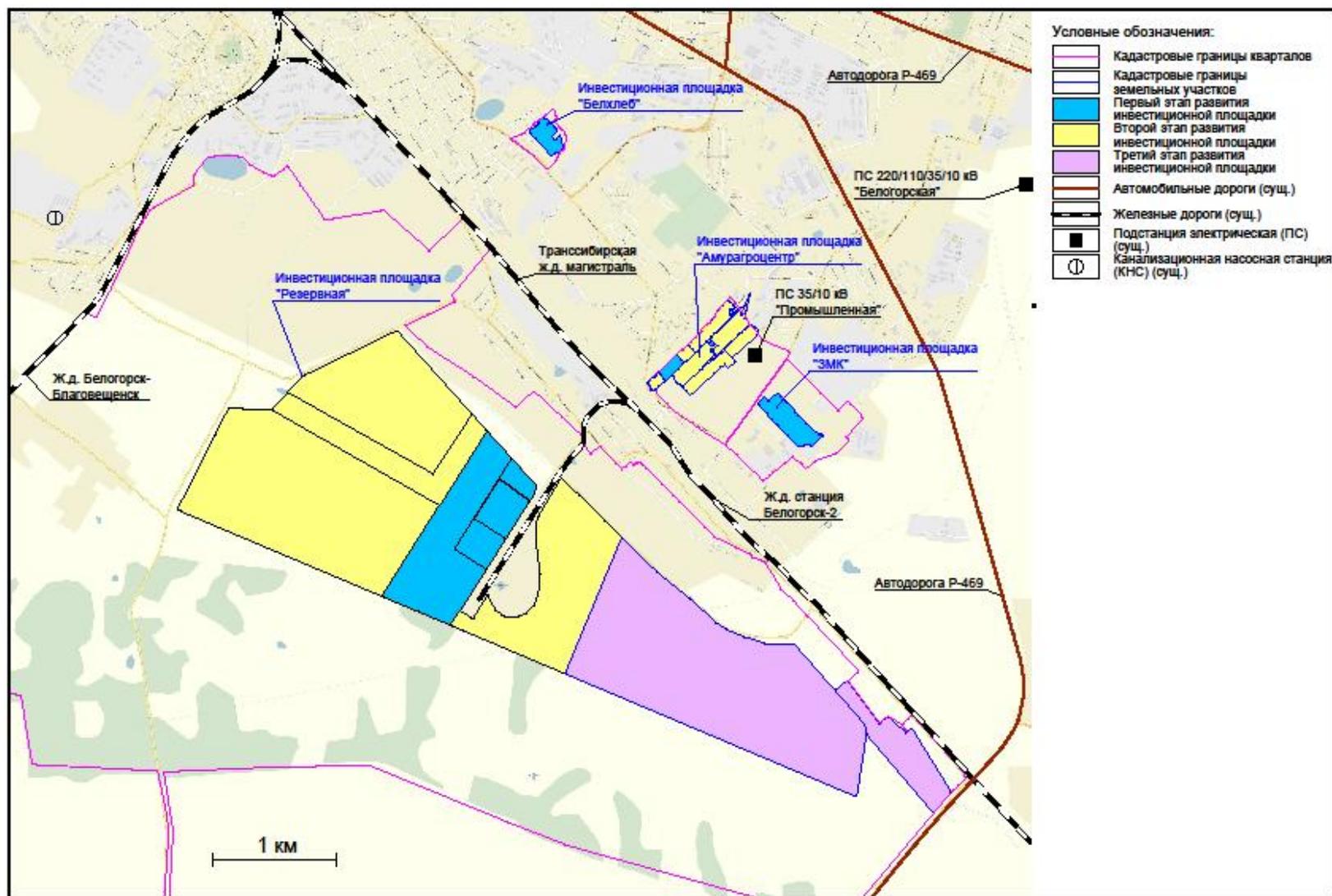


Рисунок 6. Схема границ TOP, границ инвестиционных площадок и прилегающей территории с указанием крупных объектов инфраструктуры

3.3.2.Функциональное зонирование ТОР «Белогорск»

3.3.2.1. Анализ существующих ограничений участков, выделяемых для инвестиционных площадок ТОР, и их влияние на проект

Обременения и разрешенные виды использования

Для инвестиционных площадок ТОР отсутствуют обременения, препятствующие их использованию для размещения резидентов ТОР.

В соответствии с Генеральный планом Муниципального образования «Городской округ Белогорск» (разработан в 2006-2008 г. ФГУП «РосНИПИ Урбанистики», утвержден 23.11.2011) инвестиционные площадки «Амурагроцентр», «Белхлеб» и «ЗМК» располагаются в функциональной зоне «Производственная», инвестиционная площадка «Резервная» располагается в основном в зоне «Неосвоенные пространства с естественным ландшафтом» и частично в зоне «Производственная».

В состав территории инвестиционных площадок ТОР входят земельные участки, относящиеся к категории земель – земли населенных пунктов, на которых разрешено размещение промышленных объектов.

Техногенные ограничения

Техногенные ограничения связаны с охранными зонами находящихся в непосредственной близости к границам инвестиционных площадок существующих сетей и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, и не оказывают определяющего влияния на формирование инвестиционных площадок и размещение резидентов ТОР.

Антропогенные ограничения

Антропогенные ограничения связаны с нахождением вблизи границ инвестиционных площадок ТОР участков жилой застройки, включая отдельные

жилые дома, территорий коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

В соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», расположение резидентов ТОР на инвестиционных площадках принимается таким образом, что в санитарно-защитные зоны промышленных производств и объектов резидентов ТОР не попадают жилая застройка, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания.

Ограничения по природным факторам

Рельеф территории сравнительно ровный, благоприятный для формирования индустриальной застройки.

В границах территории проектирования отсутствуют охранные зоны объектов культурного наследия, а также границы зон особо охраняемых природных территорий.

Существующие планировочные ограничения территории не будут являться препятствием для реализации проекта создания и развития ТОР.

3.3.2.2. Определение ориентировочных размеров санитарно-защитных зон промышленных производств и объектов резидентов ТОР, размещаемых на инвестиционных площадках ТОР

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ, вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ)), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на

атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы устанавливаются в соответствии с главой VII и приложениями 1 - 6 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 г. № 74).

Границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического и/или физического воздействия, либо от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке (далее - промышленная площадка), до ее внешней границы в заданном направлении.

Ориентировочные размеры санитарно-защитных зон промышленных производств и объектов резидентов ТОР приведены в таблице.

Таблица 5. Ориентировочные размеры санитарно-защитных зон промышленных производств и объектов резидентов ТОР

Наименование проекта резидента	Класс опасности промышленных объектов и производств	Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны, м	Примечание
Инвестиционная площадка «Амурагроцентр»			
ООО «Маслоэкстракционный завод «Амурский»	III	100	Санитарно-эпидемиологическое заключение № 28.22.03.000.Т.000197.06.15 от 24.06.2015 «Проект организации санитарно-защитной зоны Завод по глубокой переработке сои ООО «МЭЗ «Амурский»
Инвестиционная площадка «Белхлеб»			
ООО «Белхлеб»	V	50	

Наименование проекта резидента	Класс опасности промышленных объектов и производств	Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны, м	Примечание
Инвестиционная площадка «ЗМК»			
ООО «Амурский завод металлических конструкций»*	IV	100	
Инвестиционная площадка «Резервная»			
Тепличный комплекс (Организация предприятия по производству овощей в закрытом грунте (помидоры, огурцы))	IV	100	
Предприятие по переработке овощей	V	50	
Завод по производству пшеничной муки	III	300	
Комбикормовый завод	III	300	
Завод по производству лимонадов и воды	III	300	
Складской комплекс, включающий сухой и низкотемпературный склады (первая очередь)	V	50	
Складской комплекс, включающий сухой и низкотемпературный склады (вторая очередь)	V	50	
Предприятие по производству молочных продуктов	IV	100	
Кондитерская фабрика	IV	100	

* Резидент ООО «Амурский ЗМК» планирует переместить свое производство в ТОР «Свободный».

Выбор земельных участков под инвестиционные площадки ТОР, функциональное зонирование площадок и размещение резидентов на них осуществлено в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

В санитарно-защитные зоны промышленных производств и объектов резидентов ТОР не попадают жилая застройка, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания.

Объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов размещаются вне санитарно-защитных зон объектов других отраслей промышленности.

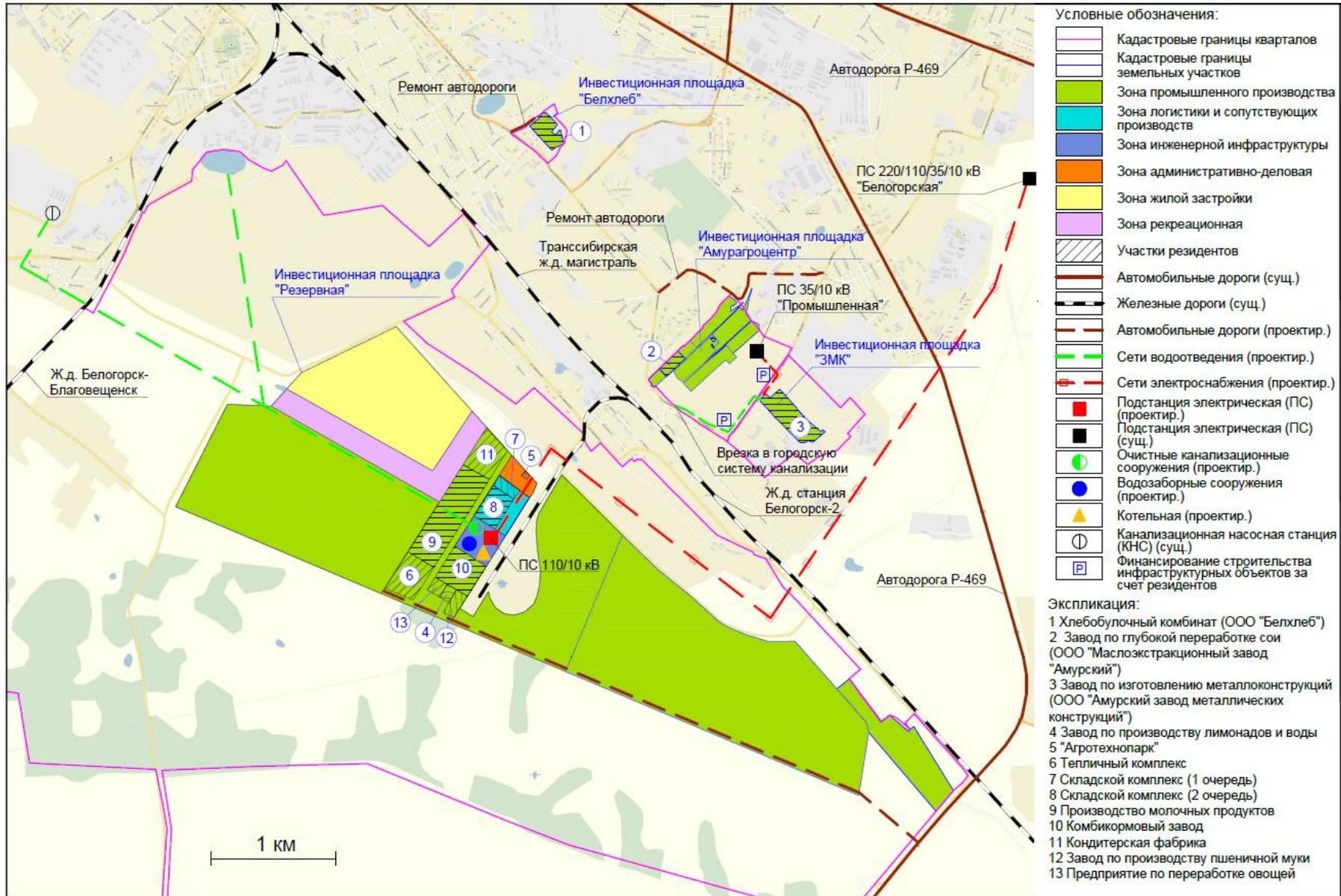


Рисунок 7. Схема, отображающая использование территории ТОР «Белогорск»

3.4. Информация о земельных участках на территории образованных инвестиционных площадок в границах ТОР и на территории, прилегающей к инвестиционным площадкам с учётом возможной перспективы расширения границ инвестиционных площадок

ТОР «Белогорск» расположена на территории муниципального образования «Городской округ Белогорск» Амурской области. Перечень кадастровых кварталов, в границах которых создана ТОР «Белогорск»⁶:

1. 28:02:000228.
2. 28:02:000251.
3. 28:02:000429.
4. 28:02:000606.

К настоящему моменту определены земельные участки в границах ТОР, на территории которых формируются инвестиционные площадки (дополнительное Соглашение № 1 от 02 декабря 2015 года к Соглашению о создании на территории муниципального образования города Белогорск Амурской области территории опережающего социально-экономического развития «Белогорск» от 21 сентября 2015 г. № 01-7/2015 (далее – Дополнительное соглашение)).

С целью определения границ инвестиционных площадок ТОР и оценки необходимости и перспектив их расширения был проведен анализ земельных участков существующих резидентов ТОР, близлежащих к ним участков в рамках кадастровых кварталов, а также других участков, на которых располагается ТОР «Белогорск» исходя из конкурентного экономико-географического положения, по следующим критериям:

- ✓ экономико-географическое расположение;

⁶ Приложение 1 к постановлению Правительства Российской Федерации от 21 сентября 2015 г. № 01-7/2015.

- ✓ проведенные ранее улучшения;
- ✓ наличие зон санитарной охраны;
- ✓ присовокупленные объекты недр, наличие обособленных водных объектов, лесов и других объектов;
- ✓ и другое.

Кроме физических параметров и характеристик проанализирован правовой режим земельных участков. К характеризующим правовой режим признакам земельного участка относятся:

- ✓ расположение существующих резидентов ТОР;
- ✓ категория земель, в границах которых расположен земельный участок,
- ✓ цель использования земельного участка,
- ✓ форма собственности, сервитуты, обременения и ограничения вещных прав на него.

3.4.1. Информация о земельных участках ТОР «Белогорск»

Информация о земельных участках существующих резидентов ТОР, включенных в инвестиционные площадки и смежных с ними участков, а также о других участках в границах ТОР перспективных для формирования инвестиционных площадок, их землевладельцах и землепользователях, категории земель представлена в таблицах ниже.

3.4.1.1. Земельные участки в рамках кадастрового квартала 28:02:000228

Таблица 6. Сведения о земельных участках ТОР «Белогорск» в рамках кадастрового квартала 28:02:000228

№ п/п	Арендаторы (резиденты ТОР, иные лица), собственники	Номер, дата заключения договора аренды	Срок действия договора аренды	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, (кв. м)	Категория земельного участка и вид разрешенного использования	Примечание (обременения)
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Участки существующих резидентов ТОР							
1.1	Арендатор – ООО МЭЗ «Амурский» Собственность публично-правового образования (не разграничена)	30-Ф/09 от 10.12.2009	-	28:02:000228:26	17 267	Земли населенных пунктов. Для размещения строений материально-технического снабжения, сбыта и заготовок (склад материальный).	Учтенный
1.2	Арендатор – ООО МЭЗ «Амурский» Собственность публично-правового образования (не разграничена)	32-Ф/09 от 10.12.2009	-	28:02:000228:36	267	Земли населенных пунктов. Канализационная станция.	Учтенный
1.3	Арендатор – ООО МЭЗ «Амурский» Собственность публично-правового образования (не разграничена)	08-Ю/14 от 14.04.2014	-	28:02:000228:87	865	Земли населенных пунктов. Предприятия 4-5 класса по СанПиН.	Учтенный
2. Смежные участки							
2.1	Собственность публично-правового образования	-	-	28:02:000228:88	101 193	Земли населенных пунктов. Предприятия 4-5 класса по СанПиН.	Учтенный

№ п/п	Арендаторы (резиденты ТОР, иные лица), собственники	Номер, дата заключения договора аренды	Срок действия договора аренды	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, (кв. м)	Категория земельного участка и вид разрешенного использования	Примечание (обременения)
1	2	3	4	5	6	7	8
2.2	Собственность публично- правового образования (не разграничена)	-	-	28:02:000228:44	10 012	Земли населенных пунктов. Производственные и административные здания, строения сооружения.	Учтенный
2.3	Собственность публично- правового образования	-	-	28:02:000228:2	19 318	Земли населенных пунктов. Подсобное хозяйство.	Ранее учтенный
2.4	Собственность публично- правового образования	-	-	28:02:000228:3	1 112	Земли населенных пунктов. Под жилой дом.	Ранее учтенный, в зоне санитарной охраны
2.5	Собственность публично- правового образования	-	-	28:02:000228:4	1 282	Земли населенных пунктов. Под жилой дом.	Ранее учтенный, в зоне санитарной охраны
2.6	Собственность публично- правового образования	-	-	28:02:000228:8	753	Земли населенных пунктов.	Ранее учтенный, в зоне санитарной охраны
2.7	Собственность публично- правового образования	-	-	28:02:000228:9	758	Земли населенных пунктов.	Ранее учтенный, в зоне санитарной охраны
2.8	Собственность публично- правового образования	-	-	28:02:000228:12	43	Земли населенных пунктов.	Ранее учтенный, в зоне санитарной охраны
2.9	Собственность публично- правового образования	-	-	28:02:000228:14	1 282	Земли населенных пунктов.	Ранее учтенный, в зоне санитарной охраны

№ п/п	Арендаторы (резиденты ТОР, иные лица), собственники	Номер, дата заключения договора аренды	Срок действия договора аренды	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, (кв. м)	Категория земельного участка и вид разрешенного использования	Примечание (обременения)
1	2	3	4	5	6	7	8
2.10	Собственность публично-правового образования	-	-	28:02:000228:15	18	Земли населенных пунктов.	Ранее учтенный, в зоне санитарной охраны
2.11	Собственность публично-правового образования	-	-	28:02:000228:16	18	Земли населенных пунктов.	Ранее учтенный, без границ в зоне санитарной охраны
2.12	Собственность публично-правового образования	-	-	28:02:000228:17	18	Земли населенных пунктов.	Ранее учтенный, в зоне санитарной охраны
2.13	Собственность публично-правового образования	-	-	28:02:000228:18	18	Земли населенных пунктов.	Ранее учтенный, в зоне санитарной охраны
2.14	Собственность публично-правового образования	-	-	28:02:000228:23	8 400	Земли населенных пунктов. Для размещения площадки для обучения водителей.	Учтенный, в зоне санитарной охраны
2.15	Собственность публично-правового образования	-	-	28:02:000228:43	1 328	Земли населенных пунктов. Подстанция.	Учтенный, в зоне санитарной охраны
2.16	Собственность публично-правового образования	-	-	28:02:000228:96	2	Земли населенных пунктов. Размещение ВЛ-10 кВ.	Временный
2.17	Арендатор – ООО МЭЗ «Амурский» Собственность публично-правового образования (не разграничена)	15-Ю/15 от 21.08.2015	-	28:02:000000:6322	117 897	Земли населенных пунктов. Предприятия IV-V класса по классификации СанПиН.	Учтенный

По результатам анализа предлагается сформировать инвестиционную площадку «Амурагроцентр» в составе участков существующего резидента ООО «Маслоэкстракционный завод «Амурский»:

- ✓ 28:02:000228:26;
- ✓ 28:02:000228:36;
- ✓ 28:02:000228:87.

Смежная с предлагаемой инвестиционной площадкой «Амурагроцентр» территория кадастрового квартала (включающая оставшиеся смежные участки), согласно Генеральному плану города Белогорска, представляет собой неосвоенное пространство с естественным ландшафтом, сама предлагаемая инвестиционная площадка «Амурагроцентр» находится в производственной функциональной зоне.

Это делает возможным в средне- и долгосрочной перспективе расширение инвестиционной площадки «Амурагроцентр» на следующие смежные участки:

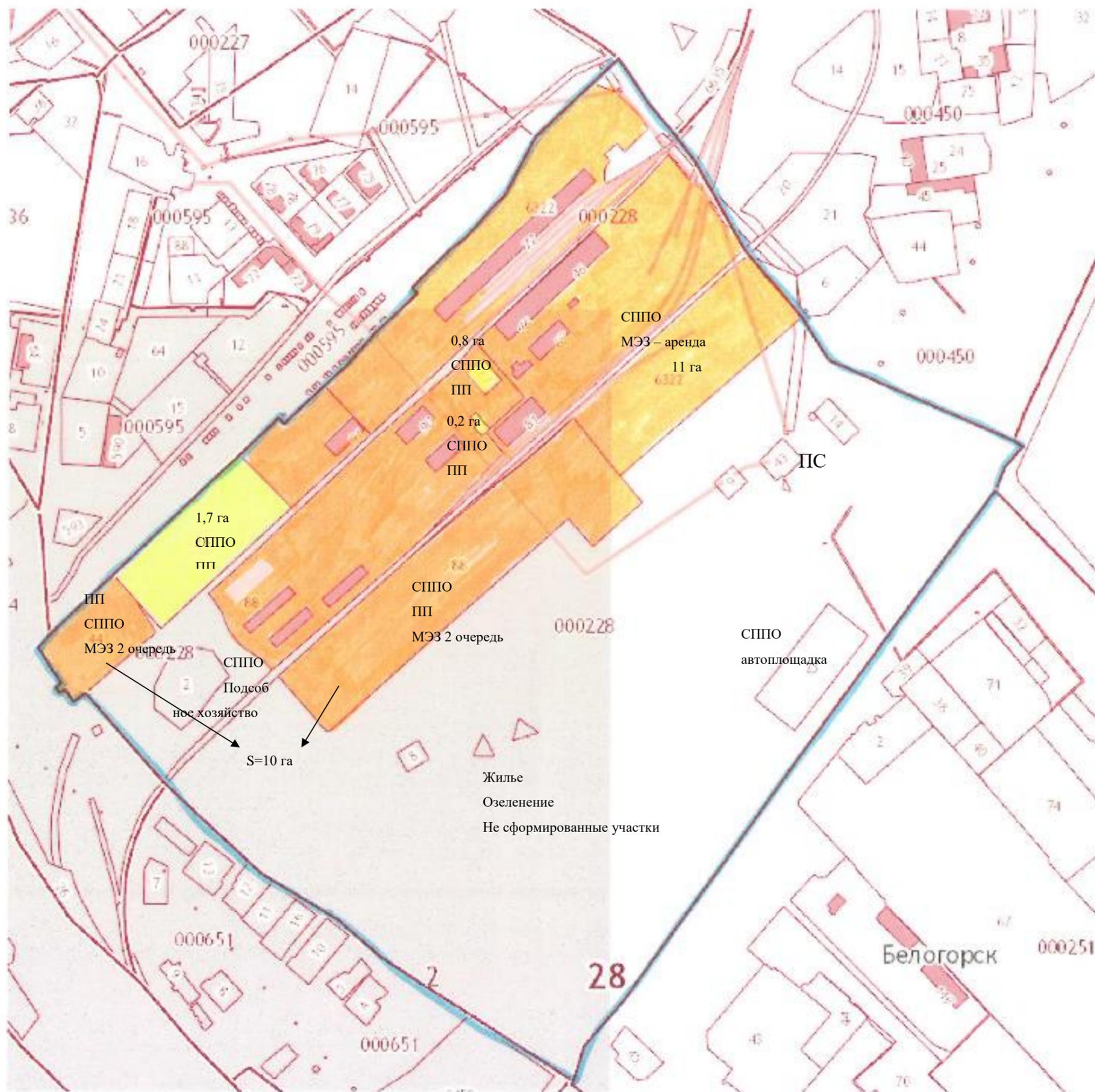
- ✓ 28:02:000000:6322;
- ✓ 28:02:000228:88;
- ✓ 28:02:000228:44;

а также в пределах кадастрового квартала в южном и восточном направлении, где не существует сформированных смежных участков.

Данные участки предназначены для расширения площади предприятия ООО МЭЗ «Амурский» в соответствии с заявкой на получение статуса резидента ТОР «Белогорск».

Два участка общей площадью около 3 400 кв. м, расположенные в центре неосвоенного пространства (условно смежные земельные участки), сформированы под жилыми домами, что, в целом, не препятствует дальнейшему развитию инвестиционной площадки.

Таким образом, размещение новых резидентов в пределах инвестиционной площадки «Амурагроцентр» не представляется возможным.



- инвестплощадка 1 этап
- инвестплощадка 2 этап
- граница кадастрового квартала

- СППО – собственность публично-правового образования
- ПП – зона промышленности
- ПС – подстанция
- МЭЗ – ООО «МЭЗ «Амурский» (резидент)

Белогорск

28

Жилье
Озеленение
Не сформированные участки

S=10 га

ПП
СППО
МЭЗ 2 очередь

СППО
Подсобное хозяйство

СППО
ПП
МЭЗ 2 очередь

0,8 га
СППО
ПП

0,2 га
СППО
ПП

СППО
МЭЗ – аренда
11 га

ПС

СППО
автоплощадка

000651

000651

000228

000228

000450

000450

000251

000227

000595

000595

000595

000595

3.4.1.2. Земельные участки в рамках кадастрового квартала 28:02:000251

Таблица 7. Сведения о земельных участках ТОР «Белогорск» в рамках кадастрового квартала 28:02:000251

№ п/п	Арендаторы (резиденты ТОР, иные лица), собственники	Номер, дата заключения договора аренды	Срок действия договора аренды	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, (кв. м)	Категория земельного участка и вид разрешенного использования	Примечание (обременения)
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Участки, предлагаемые для размещения существующих резидентов ТОР ⁷							
1.1	Арендатор – ООО «Агротехнологии» Собственность - МО г. Белогорск	11-Ю/12 «Т» от 03.07.2012	-	28:02:000251:67	86 910	Земли населенных пунктов. Производственное предприятие.	Учтенный, в зоне санитарной охраны
2. Смежные участки							
2.1	Собственность публично-правового образования	-	-	28:02:000251:2	5 309	Земли населенных пунктов. Производственная база.	Ранее учтенный, в зоне санитарной охраны
2.2	Собственность публично-правового образования	-	-	28:02:000251:4	19 071	Земли населенных пунктов. Под производственную базу.	Ранее учтенный, в зоне санитарной охраны
2.3	Собственность публично-правового образования	-	-	28:02:000251:21	20 159	Земли населенных пунктов.	Ранее учтенный, в зоне санитарной охраны
2.4	Собственность публично-правового образования	-	-	28:02:000251:27	29 411	Земли населенных пунктов. Под производственную базу.	Ранее учтенный, в зоне санитарной охраны
2.5	В частной собственности	-	-	28:02:000251:38	4 176	Земли населенных пунктов. Нежилые здания.	Ранее учтенный, в зоне санитарной охраны

⁷ Согласно заявке резидента ТОР ООО «Амурский завод металлических конструкций» (Соглашение № 1/Р-84 от 01.09.2016 г.)

№ п/п	Арендаторы (резиденты ТОР, иные лица), собственники	Номер, дата заключения договора аренды	Срок действия договора аренды	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, (кв. м)	Категория земельного участка и вид разрешенного использования	Примечание (обременения)
1	2	3	4	5	6	7	8
2.6	Собственность публично- правового образования	-	-	28:02:000251:40	1 911	Земли населенных пунктов. Производственная зона.	Ранее учтенный, в зоне санитарной охраны
2.7	Собственность публично- правового образования	-	-	28:02:000251:74	14 160	Земли населенных пунктов. предприятия IV-V класса по классификации СанПиН.	Временный, в зоне санитарной охраны

По результатам анализа предлагается сформировать инвестиционную площадку «ЗМК» в составе одного земельного участка в центральной части кадастрового квартала 28:02:000251:67, на котором планируется размещение существующего резидента ООО «Амурский завод металлических конструкций»⁸.

В соответствии с заявкой ООО «Амурский завод металлических конструкций» (резидент ТОР «Белогорск», Соглашение № 1/Р-84 от 01.09.2016 г.) в целях реализации проекта нового резидента необходимо провести организационные мероприятия по уступке права аренды от ООО «Агротехнологии» в пользу нового резидента на участок 28:02:000251:67.

При этом нужно учитывать, что прекращение аренды без согласия арендатора возможно либо путем изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд (возмездно), либо при существенном нарушении условий договора аренды или длительном неиспользовании земельных участков арендатором.

С северного и южного направления предлагаемая инвестиционная площадка «ЗМК» окружена смежными участками, что существенным образом ограничивает

⁸ Резидент ООО «Амурский ЗМК» планирует переместить свое производство в ТОР «Свободный».

возможности ее расширения. Смежные участки – производственного назначения, в том числе один участок (28:02:000251:38) находится в частной собственности. Территория кадастрового квартала, на которой земельные участки не сформированы, имеют небольшую площадь. Инвестиционная площадка, а также смежные участки, согласно Генеральному плану города Белогорска, расположены в функциональной зоне производственного назначения, все земельные участки находятся в зоне санитарной охраны.

Таким образом, размещение на территории инвестиционной площадки «ЗМП» новых резидентов не представляется возможным.

3.4.1.3. Земельные участки в рамках кадастрового квартала 28:02:000606

Таблица 8. Сведения о земельных участках ТОР «Белогорск» в рамках кадастрового квартала 28:02:000606

№ п/п	Арендаторы (резиденты ТОР, иные лица), собственники	Номер, дата заключения договора аренды	Срок действия договора аренды	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, (кв. м.)	Категория земельного участка и вид разрешенного использования	Примечание (обременения)
1	2	3	4	5	6	7	9
1. Участки существующих резидентов ТОР							
1.1	ООО «Белогорский хлеб», собственник – Амурская область Субарендатор – ООО «Белхлеб»	договор аренды № 15-13нп от 22.10.2015 договор субаренды б/н от 01.04.2016	Договор аренды - 22.10.2015-14.10.2020 договор субаренды – 01.04.2016-01.03.2017	28:02:000606:1	40 877	Земли населенных пунктов. Промышленная база.	Ранее учтенный, частично в охранной зоне ЛЭП, в санитарно-защитной зоне
2. Смежные участки							
2.1	Собственность публично-правового образования	-	-	28:02:000606:6	1 862	Земли населенных пунктов. Жилой дом.	Ранее учтенный, частично в охранной зоне ЛЭП, частично в санитарно-защитной зоне
2.2	Собственность публично-правового образования	-	-	28:02:000606:7	2 426	Земли населенных пунктов. Жилой дом.	Ранее учтенный, частично в охранной зоне ЛЭП, частично в санитарно-защитной зоне

№ п/п	Арендаторы (резиденты ТОР, иные лица), собственники	Номер, дата заключения договора аренды	Срок действия договора аренды	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, (кв. м.)	Категория земельного участка и вид разрешенного использования	Примечание (обременения)
1	2	3	4	5	6	7	9
2.3	Собственность публично- правового образования	-	-	28:02:000606:9	918	Земли населенных пунктов. Жилой дом.	Ранее учтенный, частично в охранной зоне ЛЭП, частично в санитарно- защитной зоне
2.4	В частной собственности	-	-	28:02:000606:13	1 346	Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки.	Ранее учтенный. частично в охранной зоне ЛЭП, частично в санитарно- защитной зоне
2.5	В частной собственности	-	-	28:02:000606:23	4 624	Земли населенных пунктов. Под нежилые здания (цех сухарный, весовую) и необходимый для их использования.	Ранее учтенный
2.6	В частной собственности	-	-	28:02:000606:26	821	Земли населенных пунктов. Под квартиру в жилом доме и ведение личного подсобного хозяйства.	Ранее учтенный, частично в охранной зоне ЛЭП, частично в санитарно- защитной зоне
2.7	Собственность публично- правового образования	-	-	28:02:000606:27	711	Земли населенных пунктов. Под квартиру в жилом доме и ведение личного подсобного хозяйства.	Ранее учтенный. частично в охранной зоне ЛЭП, в санитарно- защитной зоне

По результатам анализа предлагается сформировать инвестиционную площадку «Белхлеб» в составе одного земельного участка существующего резидента ООО «Белхлеб» в центральной части кадастрового квартала 28:02:000606:1.

С юго-западного направления к предлагаемой инвестиционной площадке примыкают смежные участки, что ограничивает возможности ее расширения.

С северного направления примыкает (путем вклинивания) земельный участок 28:02:000606:23, находящийся в частной собственности. Данный участок совместно с инвестиционной площадкой «Белхлеб», согласно Генеральному плану города Белогорска, расположены в функциональной зоне производственного назначения.

Остальные участки расположены в функциональных зонах зеленых насаждений, малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки, общественно деловой зоне.

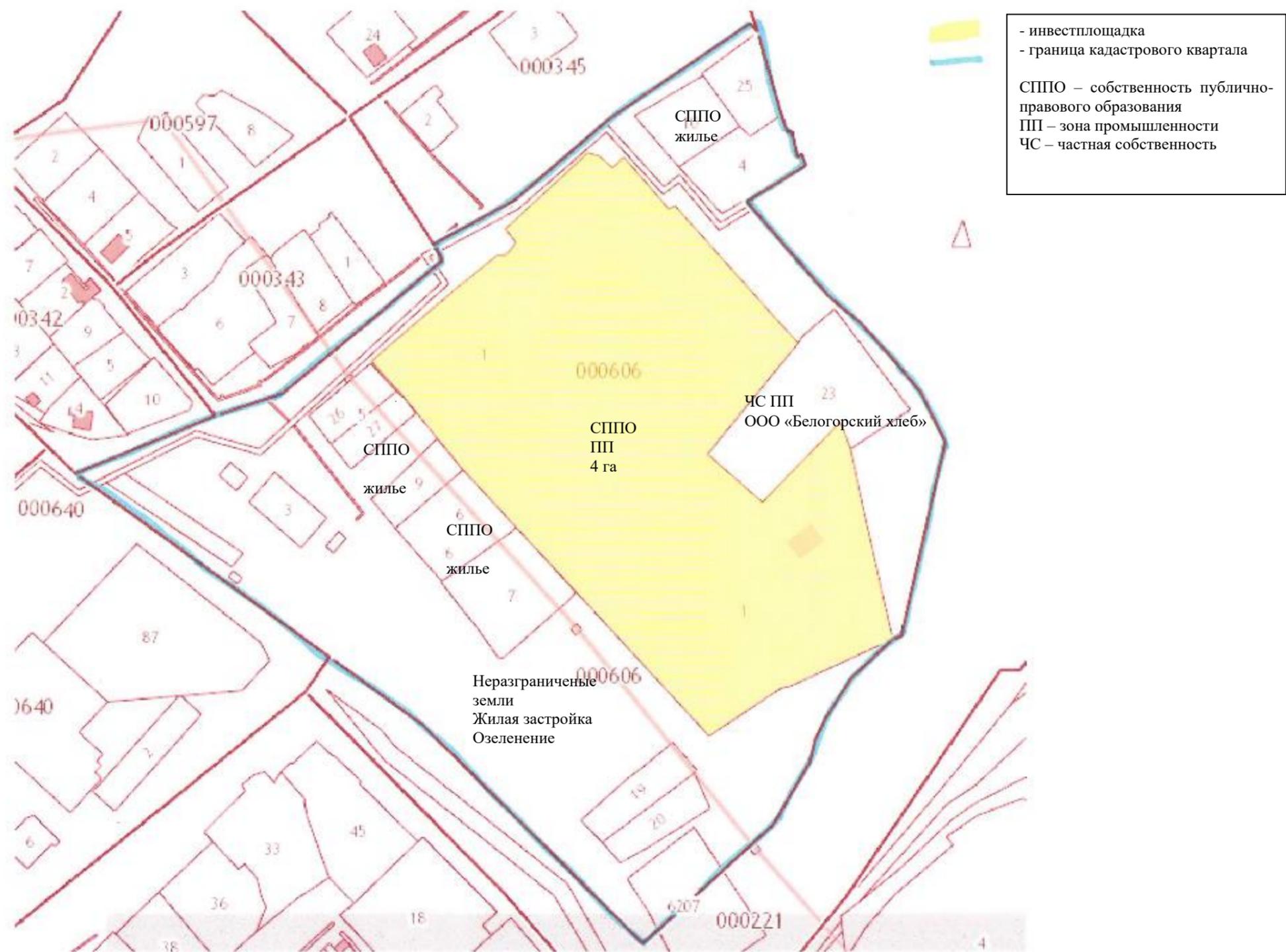
Часть предлагаемой инвестиционной площадки «Белогорский хлеб», а также частично смежные земельные участки с юго-западного направления находятся в зоне охраны ЛЭП.

С восточного направления к инвестиционной площадке примыкает неосвоенное пространство небольшой площади с естественным ландшафтом, которое может быть использовано для развития инвестиционной площадки.

Два смежных участка находятся в частной собственности и заняты жилыми домами.

Территория кадастрового квартала, на которой земельные участки не сформированы, имеют небольшую площадь, при этом у ряда земельных участков границы не сформированы, что ограничивает возможности использования этой территории.

В целом, развитие инвестиционной площадки весьма ограничено. Возможности передачи резидентам смежных земельных участков практически отсутствуют.



3.4.1.4. Земельные участки в рамках кадастрового квартала 28:02:000429

Таблица 9. Сведения о земельных участках ТОР «Белогорск» в рамках кадастрового квартала 28:02:000429

№ п/п	Арендаторы (резиденты ТОР, иные лица), собственники	Номер, дата заключения договора аренды	Срок действия договора аренды	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, (кв. м.)	Категория земельного участка и вид разрешенного использования	Примечание (обременения)
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Участки, предлагаемые для включения в инвестиционную площадку							
1.1	Собственность не разграничена	-	-	28:02:000429:218	6 785 829	Земли населенных пунктов. Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.	Временный, частично в зоне санитарной охраны
1.2	Собственность не разграничена	-	-	28:02:000429:219	250 000	Земли населенных пунктов. предприятия IV и V класса по классификации СанПиН.	Временный
2. Условно смежные участки							
2.1	Собственность публично-правового образования	-	-	28:02:000429:151	2 613 148	Земли населенных пунктов.	Ранее учтенный
2.2	Собственность публично-правового образования	-	-	28:02:000000:191	3 794 500	Земли населенных пунктов. Для размещения промышленных объектов: Для Белогорской Дистанции пути (ПЧ-17).	Ранее учтенный

В настоящее время на территории кадастрового квартала 28:02:000429, на территории которого располагается ТОР «Белогорск», в том числе на земельных участках, определенных Дополнительным соглашением отсутствуют резиденты ТОР.

Согласно положениям Дополнительного соглашения, с учетом расположения существующих резидентов и возможностей дальнейшего развития предлагаемых инвестиционных площадок ТОР «Белогорск», экономико-географического положения земельных участков в рамках кадастрового квартала 28:02:000429 (в том числе наличие автодорожной инфраструктуры) с целью размещения новых резидентов ТОР предлагается сформировать инвестиционную площадку «Резервная» в составе двух земельных участков в северной части кадастрового квартала:

✓ 28:02:000429:218.

✓ 28:02:000429:219.

В Генеральном плане города Белогорска участок 28:02:000429:218 значится в качестве территории планируемого размещения ОЭЗ, что не ограничивает развитие данной территории в качестве инвестиционной площадки ТОР.

Участок 28:02:000429:219 является временным и подлежит снятию с кадастрового учета в связи с истечением срока учета, что также не ограничивает развитие данной территории в качестве инвестиционной площадки ТОР.

Участки 28:02:000429:218 и 28:02:000429:219 характеризуются ровным рельефом и расположением на территории, не относящейся к категории затопляемых.

При этом с учетом особенностей размещения вблизи площадки «Резервная» объектов транспортной (авто- и железные дороги) инфраструктуры и объектов водоснабжения и водоотведения представляется целесообразным развитие на 1 этапе западной части инвестиционной площадки «Резервная» (участок 28:02:000429:218). В среднесрочной перспективе, по мере заполнения

инвестиционной площадки резидентами будет осуществляться освоения восточной части площадки (участки 28:02:000429:218 и 28:02:000429:219).

Имеется два условно смежных участка (28:02:000429:151 и 28:02:000429:191).

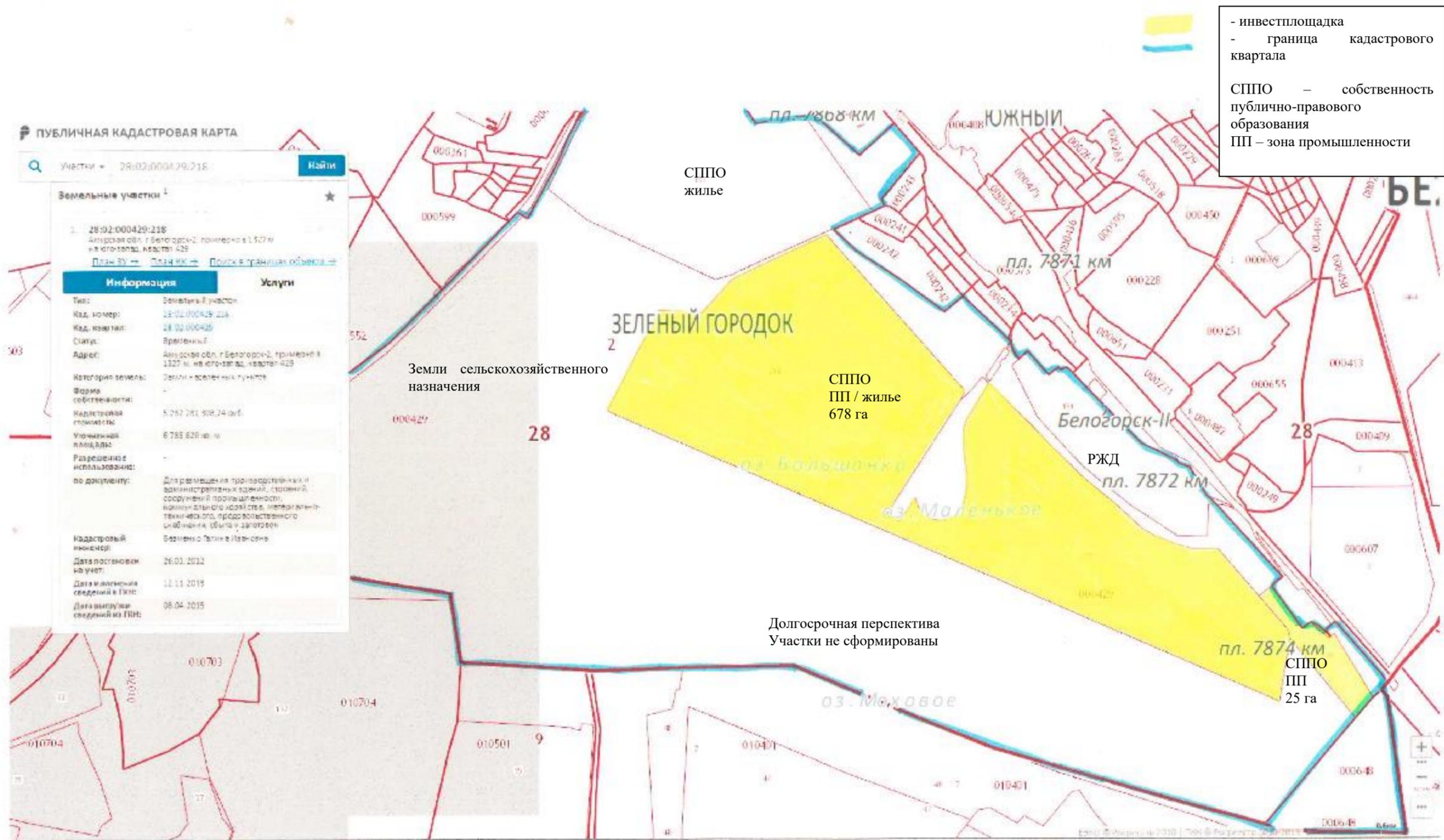
При этом участок 28:02:000429:151 является временным и подлежит снятию с кадастрового учета в связи с истечением срока учета. Территория земельного участка 28:02:000429:151, согласно Генеральному плану города Белогорска, примыкающего с северо-западной стороны потенциальной инвестиционной площадки, предназначена для жилой застройки и озеленения, в связи с чем не может быть использована для целей развития инвестиционной площадки.

Территория земельного участка 28:02:000429:191, примыкающего к северной границе участка потенциальной инвестиционной площадки, занята объектами транспортной инфраструктуры РЖД, что исключает его использование для целей развития ТОР.

Остальная территория кадастрового квартала, в южном и восточном направлении, за исключением незначительной территории, занятой земельными участками под размещение ЛЭП, может быть использована для развития инвестиционной площадки в долгосрочной перспективе (в случае заполнения выделенной территории резидентами ТОР).

Следует при этом учесть, что на территории западной части кадастрового квартала имеется значительное количество земельных участков с неустановленными границами, которые используются для садоводства и огородничества, а в Генеральном плане города Белогорска — находятся в функциональной зоне сельскохозяйственного использования. Это обстоятельство накладывает определенные ограничения для развития инвестиционной площадки, но, в силу небольшой совокупной площади таких участков, эти ограничения не могут оказать существенного влияния.

Вдоль южной границы потенциальной инвестиционной площадки проходит полоса охранной зоны ЛЭП, что следует учитывать при планировании развития ТОР.



3.4.2. Предложения по территориальному развитию ТОР «Белогорск»

По итогам проведенного анализа земельных участков ТОР «Белогорск» предлагается формирование и поэтапное развитие четырех инвестиционных площадок: «Амурагроцентр», «ЗМК», «Белхлеб» и «Резервная».

Также на долгосрочную перспективу сформирован фонд земельных участков для перспективного развития инвестиционной площадки «Резервная» в рамках ТОР «Белогорск».

3.4.2.1. Инвестиционная площадка «Амурагроцентр»

Предполагается поэтапное развитие инвестиционной площадки «Амурагроцентр»:

- ✓ 1 этап – участки, находящиеся в пользовании резидента ТОР ООО МЭЗ «Амурский»;
- ✓ 2 этап – участки, предназначенные для расширения площади предприятия ООО МЭЗ «Амурский» в соответствии с заявкой на получение статуса резидента ТОР «Белогорск»:
 - 28:02:000000:6322;
 - 28:02:000228:88;
 - 28:02:000228:44;

Два участка общей площадью около 3 400 кв. м, расположенные в центре неосвоенного пространства (условно смежные земельные участки), сформированы под жилыми домами, что, в целом, не препятствует дальнейшему развитию инвестиционной площадки.

Таблица 10. Предложения по формированию инвестиционной площадки «Амурагроцентр» и ее перспективному развитию

№ п/п	Арендаторы (резиденты ТОР, иные лица), собственники	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, (кв. м.)	Категория земельного участка	Этап освоения
1	2	3	4	5	6
1.1	Арендатор – ООО МЭЗ «Амурский» Собственность публично-правового образования (не разграничена)	28:02:000228:26	17 267	Земли населенных пунктов. Для размещения строений материально-технического снабжения, сбыта и заготовок (склад материальный).	1 этап
1.2	Арендатор – ООО МЭЗ «Амурский» Собственность публично-правового образования (не разграничена)	28:02:000228:36	267	Земли населенных пунктов. Канализационная станция.	1 этап
1.3	Арендатор – ООО МЭЗ «Амурский» Собственность публично-правового образования (не разграничена)	28:02:000228:87	865	Земли населенных пунктов. Предприятия 4-5 класса по СанПиН.	1 этап
2.1	Собственность публично-правового образования	28:02:000228:88	101 193	Земли населенных пунктов. Предприятия 4-5 класса по СанПиН.	2 этап
2.2	Собственность публично-правового образования (не разграничена)	28:02:000228:44	10 012	Земли населенных пунктов. Производственные и административные здания, строения сооружения.	2 этап
2.3	Арендатор – ООО МЭЗ «Амурский» Собственность публично-правового образования (не разграничена)	28:02:000000:6322	117 897	Земли населенных пунктов. Предприятия IV-V класса по классификации СанПиН.	2 этап

Таким образом, размещение новых резидентов в пределах инвестиционной площадки «Амурагроцентр» не представляется возможным.

3.4.2.2. Инвестиционная площадка «ЗМК»

Расширение инвестиционной площадки «ЗМК» не планируется. Размещение на территории инвестиционной площадки «ЗМК» новых резидентов не представляется возможным.

Таблица 11. Предложения по формированию инвестиционной площадки «ЗМК» и ее перспективному развитию

№ п/п	Арендаторы (резиденты ТОР, иные лица), собственники	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, (кв. м.)	Категория земельного участка
1	2	3	4	5
1. Инвестиционная площадка				
1.1	Арендатор – ООО «Агротехнологии» Собственность - МО г. Белогорск	28:02:000251:67	86 910	Земли населенных пунктов. Производственное предприятие.

3.4.2.3. Инвестиционная площадка «Белхлеб»

Расширение инвестиционной площадки «Белхлеб» не планируется. Развитие инвестиционной площадки весьма ограничено. Возможности передачи резидентам смежных земельных участков практически отсутствуют.

Таблица 12. Предложения по формированию инвестиционной площадки «Белхлеб» и ее перспективному развитию

№ п/п	Арендаторы (резиденты ТОР, иные лица), собственники	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, (кв. м.)	Категория земельного участка
1	2	3	4	5
1. Инвестиционная площадка				
1.1	ООО «Белогорский хлеб», собственник – Амурская область, Субарендатор – ООО «Белхлеб»	28:02:000606:1	40 877	Земли населенных пунктов. Промышленная база.

3.4.2.4. Инвестиционная площадка «Резервная»

Предполагается поэтапное развитие инвестиционной площадки «Резервная»:

- ✓ 1 этап – 85 га (западная сторона участка 28:02:000429:218);
- ✓ 2 этап – 255 га (западная и центральная сторона участка 28:02:000429:218);
- ✓ 3 этап – 363 га (восточная сторона участка 28:02:000429:218 и участок 28:02:000429:219).

С учетом особенностей размещения вблизи площадки «Резервная» объектов транспортной (авто- и железные дороги) инфраструктуры и объектов водоснабжения и водоотведения представляется целесообразным развитие на 1 этапе западной части инвестиционной площадки «Резервная» (участок 28:02:000429:218). В среднесрочной перспективе, по мере заполнения инвестиционной площадки резидентами будет осуществляться освоения восточной части площадки (участки 28:02:000429:218 и 28:02:000429:219).

Таблица 13. Предложения по формированию инвестиционной площадки «Резервная» и ее перспективному развитию

№ п/п	Арендаторы (резиденты ТОР, иные лица), собственники	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, (кв. м.)	Категория земельного участка	Этап освоения
1	2	3	4	5	6
1.1	Собственность не разграничена	28:02:000429:218	6 785 829	Земли населенных пунктов. Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.	1 этап – 85 га (западная сторона участка); 2 этап – 255 га (западная и центральная сторона участка); 3 этап – 338 га (восточная сторона участка).

№ п/п	Арендаторы (резиденты ТОР, иные лица), собственники	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, (кв. м.)	Категория земельного участка	Этап освоения
1	2	3	4	5	6
1.2	Собственность не разграничена	28:02:000429:219	250 000	Земли населенных пунктов. предприятия IV и V класса по классификации СанПиН.	2 этап

Таким образом, в среднесрочной перспективе расширение инвестиционной площадки «Резервная» не планируется.

В долгосрочной перспективе территория кадастрового квартала в южном и восточном направлении, за исключением участков 28:02:000429:151 и 28:02:000429:191 и незначительной территории, занятой земельными участками под размещение ЛЭП, может быть использована для развития инвестиционной площадки (в случае заполнения выделенной территории резидентами ТОР).

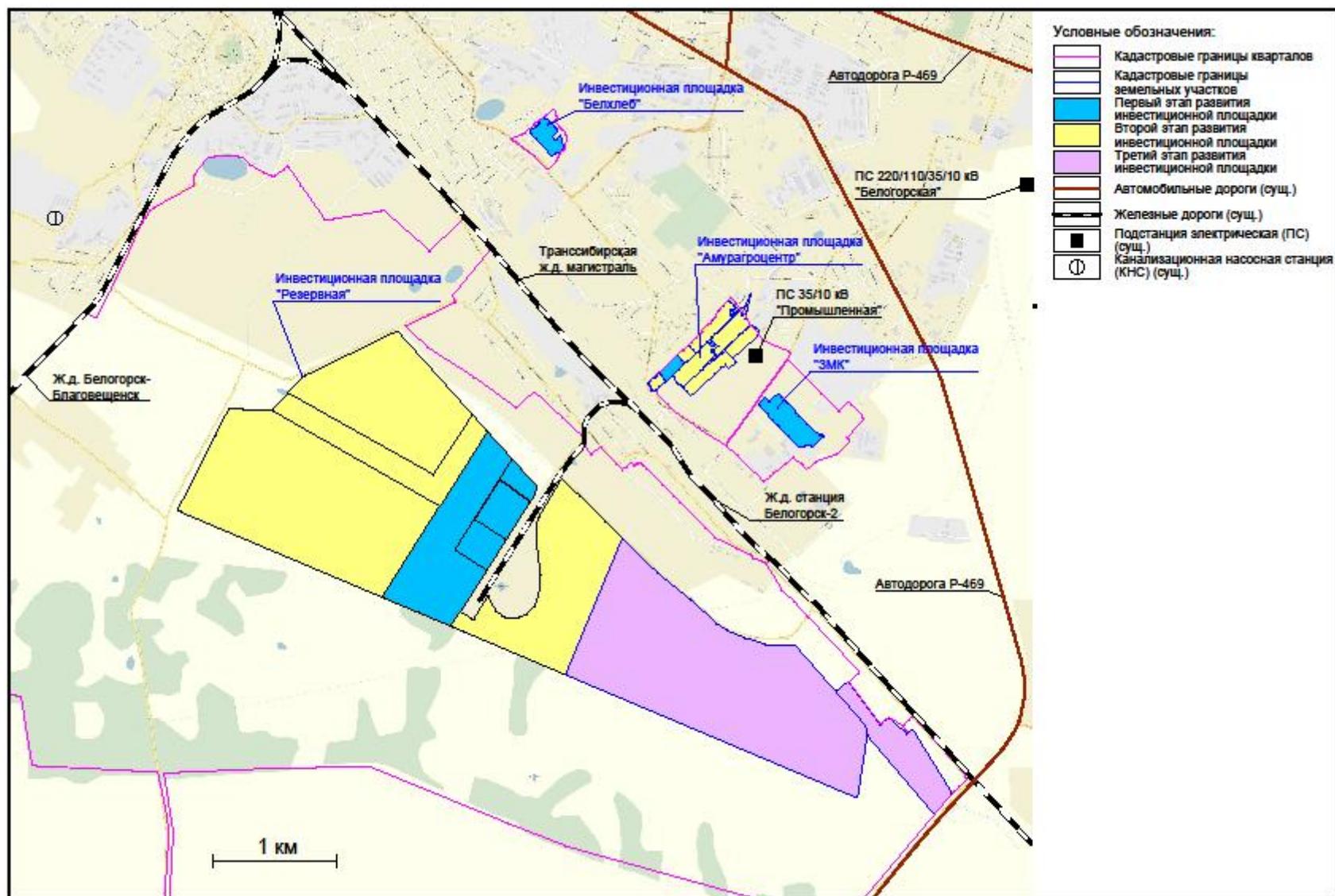


Рисунок 8. Предлагаемые к формированию инвестиционные площадки в границах ТОР «Белогорск»

3.5. Потенциал территории ТОР «Белогорск» и ее конкурентные преимущества

3.5.1. Наличие естественных экономико-географических конкурентных преимуществ Амурской области и городского округа Белогорск, а также территории ТОР «Белогорск»

Амурская область обладает рядом естественных экономико-географических конкурентных преимуществ, обеспечивающих возможность эффективного развития территорий опережающего социально-экономического развития. Указанные преимущества включают:

- ✓ выгодное экономико-географическое расположение субъекта, обусловленное, прежде всего, относительной близостью к странам АТР, наличием государственной границы с КНР, богатством региона месторождениями полезных ископаемых, лесными и водными ресурсами, а также энергоизбыточностью;
- ✓ наличие развитой системы экономических связей региона;
- ✓ достаточно высокий уровень развития транспортной и инженерной инфраструктуры;
- ✓ наличие потенциала развития человеческого капитала области и конкурентоспособной социальной сферы;
- ✓ наличие потенциала для улучшения инвестиционного климата региона и привлечения частных инвестиций;
- ✓ высокий уровень развития законодательства в сфере государственно-частного партнерства и инвестиционной деятельности;
- ✓ прочие преимущества региона.

Городской округ город Белогорск, на территории которого расположена ТОР «Белогорск», также обладает рядом специфических преимуществ естественного характера, составляющих потенциал эффективного развития созданной ТОР.

3.5.1.1. Географические преимущества

Наиболее значительными чертами экономико-географического положения Амурской области являются ее соседство со странами Азиатско-Тихоокеанского региона (АТР) и общая граница с КНР, обеспечивающие позицию Амурской области в качестве связующего звена при торговле с Китаем и оказывающие положительное влияние на внутреннюю экономику региона в целом.

Значительное влияние на структуру экономики региона и темпы её развития оказывает также ресурсный потенциал области, преимущественно представленный:

- ✓ многочисленными месторождениями минерально-сырьевых ресурсов, в частности, россыпного и рудного золота, железа, бурого и каменного угля, строительных материалов;
- ✓ гидроэнергоресурсами (Амурская область занимает первое место в Дальневосточном регионе по запасам гидроэнергоресурсов);
- ✓ лесным фондом, составляющим 64% общей территории региона и 17% от площади лесов Дальнего Востока;
- ✓ земельным фондом (57% территории – земли сельскохозяйственного назначения, 24% - земли лесного фонда);
- ✓ климатическими ресурсами (климатические условия, пригодные для возделывания сельскохозяйственных культур).

Городской округ город Белогорск, на территории которого расположена ТОР «Белогорск», обладает следующими географическими преимуществами:

- ✓ расположение в относительной близости от областного центра – г. Благовещенска – и государственной границы с КНР;
- ✓ наличие природно-ресурсного потенциала, включающего как водные (пресные подземные воды) и земельные ресурсы, так и лесные (смешанные широколиственно-хвойно-таежные леса) и минерально-сырьевые ресурсы (запасы кирпичной глины);

- ✓ расположение на территории, пригодной для ведения сельского хозяйства, что обусловило развитие города как центра переработки сельскохозяйственного сырья.

Указанные преимущества обуславливают перспективность развития ТОР «Белогорск» на территории городского округа Белогорск Амурской области.

3.5.1.2. Экономические преимущества

Основными конкурентными преимуществами экономики Амурской области являются:

- ✓ высокая степень диверсификации экономики;
- ✓ развитая добывающая промышленность, в том числе вхождение области в тройку регионов-лидеров по объёмам золотодобычи (добыча руд цветных металлов в структуре отгруженной продукции добывающих производств занимает свыше 95%);
- ✓ лидерство в сельскохозяйственном производстве ДФО: в перспективе область способна обеспечивать продовольственную безопасность округа (что подтверждается ростом объема продукции сельского хозяйства за период 2010-2015 годов более чем в 2 раза в действующих ценах);
- ✓ производство пищевых продуктов как основа обрабатывающего производства, что позволяет области обеспечивать себя основными видами продовольствия (более 50% валового продукта обрабатывающей промышленности приходится на производство пищевых продуктов);
- ✓ лидерство области по производству сои, что позволяет не только удовлетворить собственные потребности в данном продукте, но и увеличивать его экспорт;
- ✓ увеличение экспорта минеральных продуктов (экспорт минеральных ресурсов занимает свыше 50% объёма экспорта), древесины, а также сельскохозяйственной продукции (около 40% в общем объёма экспорта на сегодняшний день) и высокий потенциал для дальнейшего увеличения объёма экспорта;

- ✓ развитые внешнеторговые связи с Китаем (в 2015 г. экспорт в Китай составил 93,3% общего объема экспорта; импорт из Китая – 77,9% от общего объёма импорта);
- ✓ высокий рост объёмов строительства за счет реализации крупных инфраструктурных проектов на территории региона.

Городской округ Белогорск в сфере промышленного производства исторически развивался как центр перерабатывающих отраслей агропромышленного комплекса Амурской области. Белогорск также имеет сельскохозяйственную специализацию. Основными направлениями деятельности в рамках сельского хозяйства являются молочное и мясное производство, а также выращивание картофеля и иных овощей. Промышленная специализация Белогорска в настоящее время – пищевое и перерабатывающее производство, строительство.

Развитое промышленное производство и сформированный агропромышленный комплекс Амурской области создают экономические и инфраструктурные предпосылки для реализации инвестиционных проектов всех производственных направлений, запланированных в ТОР «Белогорск».

3.5.1.3. Инфраструктурные преимущества

Амурская область занимает первое место по производству электроэнергии в ДФО. Основная часть электроэнергии вырабатывается на Бурейской ГЭС (мощность 2010 МВт) и Зейской ГЭС (мощность 1330 МВт). На стадии строительства находится Нижнебурейская ГЭС плановой мощностью 321 МВт.

Амурская область является энергоизбыточным регионом. Доля внутреннего потребления электроэнергии в области составляет около 55%. Положительное сальдо энергетического баланса делает возможным создание на территории области энергоёмких производств.

В связи с надежностью энергетической системы Амурской области при запуске производств, запланированных в рамках инвестиционных проектов ТОР, для обеспечения необходимых ресурсных потребностей в электрической мощности будет необходимо только перенаправление поставок электроэнергии.

Кроме того, исходя из полученных величин прогнозных эксплуатационных запасов подземных вод и апробированных запасов с учётом перспективных потребностей, все без исключения административные районы Амурской области могут быть отнесены к надёжно обеспеченным.

Таблица 14. Существующие значимые объекты инфраструктуры

№	Объект	Собственник	Год создания*	Основные технические характеристики
Транспортно-логистическая инфраструктура региона				
Железнодорожное хозяйство				
1	Транссибирская железнодорожная магистраль	ОАО «РЖД»	1891 – 2002	Протяженность 9 288,2 км
2	Байкало-Амурская железнодорожная магистраль	ОАО «РЖД»	1938 - 2003	Протяженность 4 287 км
Автоморозное хозяйство				
3	Федеральная автомобильная дорога Р-297 (М-58) «Амур» (Чита - Хабаровск)	Федеральная собственность	1977 - 2010	Протяженность 2 097 км (в т.ч. по Амурской области – 1 010 км)
Воздушно-транспортный комплекс				
4	Аэропорт Благовещенск (Игнатьево)	Эксплуатант - ГУП «Аэропорт Благовещенск»	2010 (реконструкция)	44 места для стоянки самолётов
Речная транспортная инфраструктура				
5	Благовещенский речной порт Свободненский речной порт Полярковский речной порт Зейский речной порт	ОАО «Амурское пароходство» (ЗАО «Торговый порт Благовещенск»)	н/д	Общая пропускная способность портов – 5 млн. тонн грузов в год
Инженерная инфраструктура региона				
Электроснабжение				
6	Зейская ГЭС	ПАО «РусГидро»	1970 - 2002	Установленная мощность 1 330 МВт
7	Бурейская ГЭС	ПАО «РусГидро»	1984 - 2009	Установленная мощность 2 010 МВт
8	Благовещенская ТЭЦ	ОАО «Дальневосточная генерирующая компания»	1976	Установленная мощность 400 МВт
9	Райчихинская ГРЭС	ОАО «Дальневосточная генерирующая компания»	1953	Установленная мощность 102 МВт

3.5.1.4. Логистические преимущества

Амурская область обладает развитой транспортной инфраструктурой, что, в частности, позволяет региону являться связующим звеном при торговле с КНР.

Конкурентными преимуществами логистической сферы области являются:

- ✓ наличие развитого железнодорожного транспорта, доля которого в грузообороте области составляет 99%, в пассажирообороте – 76% (по

территории области проходит 3 222 км ж/д путей, в том числе Транссибирская и Байкало-Амурская магистрали);

- ✓ наличие сети автомобильных дорог общей протяженностью в 16 тыс. км, включающую, в частности, федеральные а/д «Амур» и «Лена», а также региональные дороги, обеспечивающие транспортные связи с Хабаровским краем, Забайкальским краем и Республикой Саха (Якутия);
- ✓ наличие международного аэропорта «Благовещенск», а также трёх аэропортов местных воздушных линий (Зея, Тында, Экимчан) и посадочных линии в различных населенных пунктах;
- ✓ наличие сети внутренних водных судоходных путей общей протяженностью в 2 572 км, а также четырех речных портов, осуществляющих грузопассажирские перевозки («Благовещенск», «Зея», «Поярково», «Свободный») и обеспечивающие транспортные коммуникации как внутри региона и страны, так и в рамках международного сообщения (с КНР).

Городской округ Белогорск имеет развитую транспортно-логистическую инфраструктуру.

Территорию г. **Белогорска** пересекают с северо-запада на юго-восток Транссибирская ж/д магистраль Москва-Владивосток, к которой примыкает тупиковая ж/д линия «Белогорск-Благовещенск». Восточнее г. Белогорска на расстоянии 7 км в районе пос. Васильевка проходит а/д федерального значения Чита – Хабаровск. К а/д «Амур» в юго-западном направлении примыкает а/д федерального значения на Благовещенск.

В перспективе значение Белогорска будет возрастать в качестве крупного транспортного узла, выполняющего функции распределения транспортных потоков на пересечении транспортных коридоров север-юг и запад-восток. В связи с усилением экономических связей с Китаем запланировано строительство авто-железнодорожного мостового перехода через р. Амур в г. Благовещенск. Белогорск является связующим звеном между Транссибирским транспортным коридором и Китаем. В перспективе намечается строительство дополнительных связей между

Транссибирским транспортным коридором и БАМом. Это целесообразно осуществить путём строительства автомобильной и железной дорог на связи Благовещенск-Белогорск-Февральск.

Данные инфраструктурные преимущества муниципального образования дополняются наличием 4-х речных портов, а также водных и воздушных магистралей, связывающих Дальний Восток и европейскую часть России.

Иными словами наличие развитой авто-, авиа- и железнодорожной инфраструктуры обеспечивает благоприятные предпосылки для организации удобных и экономичных логистических схем поставок сырья, комплектующих и готовой продукции потенциальных резидентов ТОР «Белогорск».

3.5.1.5. Социальные преимущества

Основные конкурентные преимущества социальной сферы Амурской области следующие:

- ✓ сокращение темпов убыли населения (смертность падает быстрее рождаемости, увеличивается международная миграция);
- ✓ увеличение позиции области в рейтинге качества жизни населения агентства «РИА Рейтинг» в 2015 г., что говорит об устойчивости социальной сферы региона к меняющимся экономическим условиям;
- ✓ обеспеченность населения образовательными организациями, в том числе наличие в г. Благовещенске 7-ми высших учебных заведений, осуществляющих подготовку специалистов по широкому кругу направлений.

Особенностью социально-культурной сферы **Белогорска** является наличие, помимо муниципальных и частных учреждений, ведомственных объектов (военных и железнодорожных), которыми пользуется часть населения Белогорска – это детский сад, госпиталь и узловая больница, Дом офицеров.

В целях оптимизации работы образовательных учреждений, эффективного использования бюджетных средств и в соответствии с Указом Президента

Российской Федерации от 07.05.2012 г. № 597 «О мероприятиях по реализации государственной социальной политики» в Белогорске проводится работа по оптимизации системы образования.

При этом благоприятные погодно-климатические условия наряду с возможностями получения образования, трудоустройства и досуга делают Амурскую область и в частности городской округ Белогорск привлекательными для мигрантов в целях переезда на постоянное место жительства, что позволит обеспечить резидентов ТОР необходимыми трудовыми ресурсами.

3.5.1.6. Льготы и преимущества для инвесторов

Основным преимуществом Амурской области с точки зрения уровня развития институтов инвестиционной деятельности является наличие глубокой законодательной и организационной разработанности данной сферы, а также обеспечение льготных налоговых условий и упрощённых административных процедур для инвесторов в рамках функционирования ТОР. На сегодняшний день Законодательное Собрание Амурской области и сельские советы народных депутатов муниципальных образований – территории расположения ТОР - приняли ряд поправок в региональное и местное налоговое законодательство соответственно, в том числе:

- ✓ Решение № 33/103 от 22.10.2015 г. «О внесении изменений в «Положение о земельном налоге на территории муниципального образования города Белогорск», утвержденное решением городского Совета народных депутатов от 22 ноября 2012 г. № 65/124»;
- ✓ 06.06.2016 г. принят закон Амурской области «О внесении изменений в статью 1 Закона Амурской области «О пониженных ставках налога на прибыль организаций, подлежащего зачислению в областной бюджет»;
- ✓ 11.07.2016 г. принят закон Амурской области «О внесении изменений в Закон Амурской области «О налоге на имущество организаций на территории Амурской области».

3.5.1.7. Административные преимущества

Инвестиционная политика Амурской области включает ряд организационных и законодательных мер по созданию благоприятного инвестиционного климата региона. К 2016 г. в Амурской области сформировалась полноценная законодательная база, регулирующая инвестиционную деятельность, в том числе:

- ✓ Закон Амурской области от 5 сентября 2007 г. № 374-ОЗ «Об инвестиционной деятельности в Амурской области», ставший первым шагом на пути институционального оформления инвестиционной деятельности региона, определив его правовые и экономические основы;
- ✓ Постановление Правительства Амурской области № 380 от 13 июля 2012 г. «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Амурской области на период до 2025 года», определившее подходы государственной социально-экономической политики на территории региона на долгосрочную перспективу и ставшее основополагающим документом для корректировки прочих документов стратегического планирования области;
- ✓ Постановление Правительства Амурской области № 445 от 25 сентября 2013 г. «Об утверждении государственной программы «Экономическое развитие и инновационная экономика Амурской области на 2014 – 2020 годы», принятое с целью эффективной реализации Закона «Об инвестиционной деятельности» 2007 г.;
- ✓ Постановление Правительства Амурской области № 679 от 14 ноября 2014 г. «Об утверждении Инвестиционной стратегии Амурской области на период до 2018 года», направленное на создание благоприятных условий и механизмов, обеспечивающих повышение инвестиционной привлекательности Амурской области;
- ✓ проч.

Существующая система поддержки инвестиционной деятельности на территории Амурской области в совокупности с опытом реализации крупных

инвестиционных проектов создают все предпосылки для привлечения резидентов на территорию ТОР «Белогорск».

3.5.1.8. Прочие преимущества

Амурская область обладает **климатическими и экологическими характеристиками**, оказывающими влияние на её конкурентоспособность.

Климатические ресурсы являются важнейшими для ведения сельского хозяйства и определения его специализации. Так, Южные районы области, где располагается, в частности, городской округ город Белогорск, отличаются более мягким климатом, пригодным, несмотря на нестабильность погодных условий, для возделывания сельскохозяйственных культур. На севере области, в свою очередь, распространено оленеводство и пушной промысел.

Высокий потребительский потенциал. Объемы спроса на продукцию, запланированную к выпуску в рамках инвестиционных проектов ТОР «Белогорск», определяющим образом зависят от численности населения на целевых рынках. Амурская область, расположенная на границе с КНР, характеризуется близостью к наиболее платежеспособным и плотнонаселенным рынкам АТР.

Кроме того, согласно данным Федеральной таможенной службы (ФТС) Китай стал главным покупателем российских продуктов питания в 2016 году. С января по сентябрь эта страна закупила в России продовольствия на сумму более 1,13 млрд. долл. США, что на 22,1% больше, чем за девять месяцев прошлого года. Таким образом, доля Китая в общем объеме импорта российской продукции АПК достигла 10,8%.

Таким образом, формирование агропромышленной специализации ТОР «Белогорск» будет способствовать экспорту продукции резидентов ТОР на один из крупнейших потребительских рынков.

3.5.2. SWOT-анализ перспективности развития ТОР «Белогорск» на территории Амурской области

Для формирования итоговых выводов о перспективах развития ТОР «Белогорск» на территории г.о. Белогорск Амурской области был проведен SWOT-анализ развития территории опережающего социально-экономического развития «Белогорск» на указанной территории, определяющий преимущества и недостатки, а также перспективы и угрозы строительства объектов.

Таблица 15. Матрица SWOT-анализа развития ТОР «Белогорск» на территории г.о. Белогорск Амурской области

Strengths — сильные стороны	Weaknesses — слабые стороны
<ul style="list-style-type: none"> – Расположение в центре пересечения транспортно-логистических коридоров, связывающие Россию с Китаем и странами АТР. – Наличие в непосредственной близости от площадки «Резервная» железнодорожной инфраструктуры (Транссибирской магистрали). – Диверсифицированная структура экономики области. – Наличие спроса на продукцию существующих и потенциальных резидентов ТОР среди местных и иностранных потребителей. – Наличие опыта реализации масштабных проектов регионального и федерального значения. – Значительный сырьевой потенциал и энергоизбыточность региона. – Наличие существующих и потенциальных резидентов ТОР. – Наличие широкого спектра предпочтений со стороны Правительства области. – Развитие Амурской области как сельскохозяйственного центра ДФО. – Расположение ТОР на территории, пригодной для ведения сельского хозяйства и перспективной для развития производств пищевой промышленности, что обусловило развитие Белогорска как центра переработки сельскохозяйственного сырья. – Возможность развития Амурской области как потенциального крупного узла логистики Дальнего Востока. – Расположение ТОР в относительной близости от областного центра – г. Благовещенска – и государственной границы с КНР. – Наличие природно-ресурсного потенциала, включающего как водные (пресные подземные воды) и земельные ресурсы, так и лесные (смешанные широколиственно-хвойно-таежные леса) и минерально-сырьевые ресурсы (запасы кирпичной глины). 	<ul style="list-style-type: none"> – Чрезмерно большое расстояние по отношению к наиболее заселенным и экономически развитым регионам европейской части Российской Федерации. – Недостаточно эффективное использование природных ресурсов. – Сокращение населения области главным образом за счет миграции, а также за счет отрицательного естественного прироста. – Снижающаяся доля населения в трудоспособном возрасте. – Дефицит высококвалифицированных специалистов. – Существенное отставание региона по показателям инвестиционного потенциала и рисков от передовых регионов. – Нехватка собственных средств консолидированного бюджета для строительства объектов инфраструктуры ТОР. – Отсутствие инфраструктурного обеспечения инвестиционных площадок ТОР. – Высокие издержки производства, в том числе за счет высоких транспортных железнодорожных и энергетических тарифов.

<ul style="list-style-type: none"> – Высокая заинтересованность и реализация комплекса мероприятий Правительством Амурской области по формированию благоприятного инвестиционного климата и повышению инвестиционной привлекательности региона. 	
Opportunities — возможности	Threats — угрозы
<ul style="list-style-type: none"> – Привлечение федерального финансирования на создание объектов инфраструктуры ТОР. – Увеличение инвестиционной активности в области. – Создание кооперационных связей внутри ТОР и с другими ТОР ДФО. – Расширение экономических связей с другими регионами и странами. – Возможность развития импортозамещающих производств на территории области. – Развитие отраслей экономики области на основании научных разработок и работ фундаментального и прикладного характера. – Повышение удельного веса высокотехнологичных видов продукции в объемах производства товаров и услуг. – Повышение эффективности использования природных ресурсов и развитие промышленных производств. – Использование имеющегося инновационного потенциала и развитие инновационной инфраструктуры. Интеграция научной и образовательной деятельности вузов и НИИ, функционирующих в регионе, а также их взаимодействие с бизнес-структурами позволит повысить конкурентоспособность профессионального образования и обеспечить инновационное развитие экономики и социальной сферы. – Проведение имиджевых мероприятий и бизнес-миссий в странах АТР, а также презентаций области на площадках международных форумов. – Вовлечение в проект иностранных партнеров с новыми технологиями и стандартами производства. – Развитие социальной инфраструктуры, формирование благоприятных условий жизни населения, повышение благосостояния и уровня жизни населения. – Осуществление газификации Амурской области, снижение топливно-энергетических и транспортных железнодорожных тарифов. – Реализация политики закрепления населения на Дальнем Востоке, активная работа с молодежью, повышение профессионализма трудовых ресурсов. – Привлечение работников из других населенных пунктов региона. – Формирование агропромышленной специализации ТОР «Белогорск» будет способствовать экспорту продукции резидентов ТОР на один из крупнейших потребительских рынков – КНР. 	<ul style="list-style-type: none"> – Нестабильная экономико-политическая ситуация в стране. – Замедление темпов экономического роста в Амурской области. – Задержки предоставления в бюджетных средств на строительство запланированных объектов инфраструктуры ТОР. Отказ в выделении дополнительных бюджетных средств на развитие ТОР. – Подавление экономической деятельности предприятий, расположенных вблизи территории ТОР (при дублировании видов экономической деятельности). – Снижение качества принимаемых административных управленческих решений в рамках ТОР и неоперативность их принятия. – Дефицит конкурентоспособных мощностей. – Ухудшение состояния транспортной инфраструктуры, снижение пропускной способности. – Увеличение тарифов на электрическую и тепловую энергию. – Снижение инвестиционного потенциала и повышение инвестиционных рисков. – Ухудшение демографической ситуации, увеличение миграционного оттока. – Истощение сырьевой базы региона. – Высокая подверженность сельского хозяйства климатическим рискам. – Ухудшение плодородности почв в следствии эрозивных процессов и не соблюдения технических норм на работы по восстановлению и рекультивации земель. – Введение дополнительных санкций и экономических эмбарго.

В целом, развитие на территории Амурской области ТОР «Белогорск» должно привести к целому комплексу положительных эффектов для экономики и социальной сферы как на локальном, так и на региональном уровнях.

3.6. Информация о текущем состоянии приоритетных отраслей экономики Амурской области, соответствующих специализации ТОР «Белогорск». Перспективы развития

3.6.1. Основные параметры социально-экономического положения Амурской области

Амурская область является одним из стратегически важных регионов Дальнего Востока, отличительными чертами которого являются:

- ✓ выгодное географическое и геополитическое положение (относительная близость к странам АТР, наличие государственной границы с КНР);
- ✓ наличие развитой транспортной инфраструктуры (Транссибирская и Байкало-Амурская магистраль, автомобильные дороги федерального значения «Амур» и «Лена»);
- ✓ богатство региона месторождениями полезных ископаемых, лесными и водными ресурсами;
- ✓ энергоизбыточность;
- ✓ диверсифицированная экономика, значительную роль в которой занимает сельское хозяйство и пищевая промышленность.

Амурская область расположена на юго-востоке России и входит в состав Дальневосточного федерального округа. Это один из наиболее крупных субъектов Российской Федерации, занимающий пограничное положение на большом участке границы с Китайской Народной Республикой (КНР). Наличие развитой транспортной инфраструктуры обеспечивает роль Амурской области как

связующего звена при торговле с Китаем и оказывает положительное влияние на внутреннюю экономику региона в целом.

По территории региона проходит Транссибирская железнодорожная магистраль, Байкало-Амурская магистраль, автодорога Чита–Хабаровск; имеются водные и воздушные транспортные магистрали, связывающие Дальний Восток и европейскую части России. Через область проходят водный путь Зeya–Амур с выходом в Татарский пролив и автомагистраль Москва–Владивосток. Планируется реализация проекта строительства моста через реку Амур в районе городов Благовещенск (Россия) и Хэйхэ (КНР).

В составе Дальневосточного федерального округа Амурская область обеспечивает транзит нефти из регионов России в страны АТР трубопроводным транспортом по нефтепроводной системе «Восточная Сибирь–Тихий океан» и ветке Сковородино–КНР.

На территории области располагаются месторождения золота, железа, цветных и редких металлов, бурого и каменного угля, неметаллов, драгоценных, полудрагоценных и поделочных камней, различных строительных материалов, пресных, минеральных и термо-минеральных вод. Общий экономический потенциал Амурской области по минеральному сырью без учета пресных, минеральных и термо-минеральных вод оценивается приблизительно в 20 триллионов рублей.

Кроме того, на территории региона сформирован мощный топливно-энергетический комплекс межрегионального значения, представленный добычей бурого и каменного угля. Основной объём электроэнергии потребляется в области, часть поставляются в соседние регионы, в том числе в Китай, куда в 2015 г. была экспортирована четверть всей выработанной энергии. Остается высоким потенциал роста экспортируемой в КНР энергии при увеличении энергетических мощностей за счет строительства новых гидро- и теплоэлектростанций на базе угольных месторождений области.

Область относится к числу малонаселенных территорий страны. Средняя плотность населения – 2,2 чел. на 1 кв. км, при этом южная часть области заселена значительно плотнее северной. С 2010 г. в области наблюдается сокращение

численности населения со средним показателем $-0,6\%$ в год, основными причинами чего являются превышение смертности над рождаемостью, а также миграционный отток населения (при этом как число прибывших - в основном, трудовых мигрантов из соседних стран, - так и количество выбывших от года к году возрастает).

Уровень безработицы региона имеет тенденцию к сокращению (на $1,1\%$ с 2010 г. по 2015 г.). В сравнении с другими регионами округа Амурская область демонстрирует умеренные показатели безработицы и занимает четвертую позицию среди регионов ДФО со средним показателем безработицы в 6% с 2010 г. Несмотря на существование структурного дисбаланса рынка труда, то есть невозможности региона удовлетворить потребности предприятий в квалифицированных кадрах, в целом потребность организаций в работниках в последние годы снизилась, что говорит о постепенном сокращении кадрового дефицита.

Социальная сфера региона является достаточно развитой и представлена сетью учреждений здравоохранения, культуры, спорта и образования. Большинство учебных заведений Амурской области, предоставляющих профессиональное образование (9 из 16), а также все 7 высших учебных заведений расположены в городе Благовещенске. Образовательная система региона готовит специалистов по более чем 300 специальностям в рамках более 140 направлений, которые включают в себя как общие – гуманитарные и технические, так и специализированные, непосредственно связанные со специфическими отраслями экономики области, такими как горное дело и агроинженерия.

Увеличение позиции Амурской области в рейтинге качества жизни населения агентства «РИА Рейтинг» в 2015 г. (на 6 пунктов до 64 места по России и 6 в ДФО) говорит об устойчивости социальной сферы области к нестабильным экономическим условиям по сравнению с другими регионами.

Экономика Амурской области представляет собой диверсифицированное многоотраслевое хозяйство, включающее самые разнообразные виды деятельности. В 2015 г. наибольшую долю в структуре ВРП области занимали транспорт и связь (22%); оптовая и розничная торговля, ремонт (12%), добыча полезных ископаемых (11%), строительство (10%), государственное управление и обеспечение военной

безопасности, социальное обеспечение (9%), а также сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство (8%).

Динамика объемов продукции по видам экономической деятельности Амурской области демонстрирует отсутствие ярко выраженной отрасли-лидера в структуре экономики региона, хотя в последние годы на такую роль может претендовать отрасль добычи полезных ископаемых, существенно улучшившая свои позиции и достигшая в 2015 г. показателя в 69,4 млрд. руб. (средний темп роста отрасли с 2010 по 2015 гг. – 122,6%). Кроме того, высокие темпы роста демонстрирует отрасль сельского хозяйства (109,9%) и сфера строительства (113,1%)..

В структуре промышленности обрабатывающие производства в два раза уступают по своим объемам добывающим. Традиционным лидером последней является золотодобывающая отрасль. В свою очередь, в структуре обрабатывающих производств наибольшую долю (свыше 50%) занимает производство пищевых продуктов, за которым следует металлургия (порядка 20%). Важной частью экономики региона является сельскохозяйственная отрасль, которая составляет 8% от ВРП.

Область является крупнейшим сельскохозяйственным производителем ДФО, в перспективе способным обеспечивать продовольственную безопасность округа (что подтверждается ростом объема продукции сельского хозяйства более чем в 2 раза в номинальных ценах за период 2010-2015 гг.) и в ближайшем будущем планирующим увеличить высокорентабельный экспорт сои в Китай. Однако на сегодняшний день обеспечение потребностей области в продуктах питания происходит, в том числе, и за счет импорта продукции.

Число малых предприятий в общем количестве предприятий и организаций Амурской области составляет порядка 50% и продолжает расти. Малые предприятия области значительно опережают средние по количеству и объёму выручки. Наиболее привлекательной сферой для малых и средних предприятий является оптовая и розничная торговля и ремонт. Поддержка малого и среднего предпринимательства региона осуществляется в рамках подпрограммы «Развитие

малого и среднего предпринимательства в Амурской области на 2014-2020 годы» программы «Экономическое развитие и инновационная экономика Амурской области на 2014-2020 годы».

С 2010 по 2015 гг. инвестиции в основной капитал области увеличились на 23,8%, а их совокупный среднегодовой прирост составил 4,4%. В 2015 г. в области наблюдалось резкий прирост объёма инвестиций, что связано с реализацией на территории области ряда крупных проектов: строительства космодрома «Восточный», Нижне-Бурейской ГЭС, второй очереди Благовещенской ТЭЦ, а также Амурского газоперерабатывающего завода..

Несмотря на относительно высокие социально-экономические показатели, по показателю ВРП среди регионов ДФО Амурская область занимает пятую позицию (в 2014 г. доля региона составила 7,3%) и предпоследнее место по показателю роста ВРП в сопоставимых ценах за 2011-2014 гг. (средний темп роста ВРП региона за четыре года составляет -0,5%). Кроме того, за последние годы наблюдается стабильное снижение доли области в ВРП округа, что свидетельствует о более низких темпах роста региона по сравнению с лидирующими субъектами округа.

На итоговую статистику по темпам роста сильно повлияло падение ВРП Амурской области в 2013 г., которое было связано с последствиями наводнения. При этом существует ряд других факторов, оказывающих воздействие на экономику региона. Исходя из данных по темпам роста ВРП, можно сделать вывод о том, что Амурская область обладает хорошим потенциалом для роста, но в большей степени подвержена влиянию негативных факторов в экономике в целом и другим системным рискам.

По показателю инвестиционной привлекательности Амурская область также отстает от ряда иных регионов ДФО и России в целом. Несмотря на это, регион обладает рядом конкурентных преимуществ, составляющих основу для улучшения инвестиционного климата и привлечения частных инвестиций в экономику области.

Подробный анализ социально-экономического положения Амурской области представлен в Приложении к ППР.

3.6.2. Основные параметры социально-экономического положения городского округа Белогорск

Городской округ Белогорск находится в южной части Амурской области, на левом берегу реки Томь, в 109 км от областного центра – города Благовещенска – и государственной границы с КНР. В состав городского округа входят г. Белогорск и с. Низинное (численность городского населения на 1 января 2016 г. составила 66 832 чел., сельского – 471 чел.; 60% населения – трудоспособного возраста). С 2010 г. в городе наблюдается падение численности населения (в целом за 6 лет количество населения сократилось на 2,12%).

Выгодное экономико-географическое расположение города обусловлено высоким природно-ресурсным потенциалом, включающим как водные (пресные подземные воды) и земельные ресурсы, так и лесные (смешанные широколиственно-хвойно-таежные леса) и минерально-сырьевые ресурсы (запасы кирпичной глины).

Территорию г. Белогорска пересекают с северо-запада на юго-восток Транссибирская железнодорожная магистраль Москва-Владивосток, к которой примыкает тупиковая железнодорожная линия Белогорск-Благовещенск. Восточнее г. Белогорска на расстоянии 7 км в районе пос. Васильевка проходит автодорога федерального значения Чита – Хабаровск. К автодороге «Амур» в юго-западном направлении примыкает автодорога федерального значения на Благовещенск. Данные инфраструктурные преимущества муниципального образования дополняются наличием 4-х речных портов, а также водных и воздушных магистралей, связывающих Дальний Восток и европейскую часть России.

Городской округ располагается в наиболее освоенной части области с сельскохозяйственной специализацией, что исторически обусловило развитие города как центра переработки сельскохозяйственного сырья. Производством и переработкой продукции сельского хозяйства занимаются колхоз «Томичевский» (племенное животноводство, сев зерновых культур и сои), ООО «Белогорский плодopитомник» (сев овощных культур, закладка плодовых насаждений), а также владельцы личных подсобных хозяйств, основными направлениями деятельности

которых в животноводстве является молочное и мясное производство, в растениеводстве – производство картофеля и овощей.

В целом продукция растениеводства почти в 10 раз превышает продукцию животноводства в денежном эквиваленте. В показателе ВРП Амурской области продукция сельского хозяйства городского округа Белогорска имеет долю 0,16%, по категории «сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство» сельскохозяйственная продукция городского округа занимает 2%.

Производственный сектор экономики города представлен 51 предприятием по виду деятельности «обрабатывающие производства» и 29 организациями, осуществляющими производство и распределение тепловой энергии, газа и воды. Объем отгруженных товаров, выполненных работ, оказанных услуг крупными и средними предприятиями города по итогам 2015 г. составил 1 197,0 млн. руб., из них по виду деятельности «обрабатывающие производства» – 143,8 млн. руб. (28,3% к 2014 г.), по виду деятельности «производство и распределение тепловой энергии, газа и воды» – 1 053,2 млн. руб. (113,7% к 2014 г.). Кроме указанных направлений, промышленность города представлена следующими видами деятельности:

- ✓ производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака;
- ✓ издательская и полиграфическая деятельность;
- ✓ производство машин и оборудования;
- ✓ производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования;
- ✓ производство транспортных средств и оборудования;
- ✓ прочие производства.

По состоянию на 1 января 2016 г. на территории г. Белогорска было зарегистрировано 1 645 индивидуальных предпринимателей. Согласно оценочным данным, в организациях малого и среднего бизнеса и у индивидуальных предпринимателей занято свыше 10 тыс. чел. Приоритетным видом деятельности малых и средних предприятий в отраслевой структуре экономики города является деятельность в сфере услуг и потребительского рынка.

Оборот розничной торговли по г. Белогорску за 2015 г. составил 8 603,4 млн. рублей (5,8% от оборота розничной торговли региона), что в сопоставимых ценах на 9,8% больше по сравнению с 2014 г. Численность официально зарегистрированных безработных граждан города на 1 января 2016 г. составила 905 чел., или 149% к 1 января 2015 г. (6,6% от числа безработных по региону). Среднемесячная заработная плата работников крупных и средних организаций города в 2015 г. сложилась на уровне 38 750 руб. (в 2014 г. – 37 519 руб.), что на 5,9 тыс. выше средней заработной платы по области. Объем инвестиций в основной капитал городского округа на 2015 г. составляет 3 188,1 млн. руб., что на 38,4% меньше аналогичного показателя предыдущего года. Такая ситуация обусловлена существенным сокращением заемных средств (а именно – заемных средств иных организаций и банковских кредитов) в структуре инвестиций в основной капитал и увеличения доли собственных средств.

Городской округ Белогорск имеет развитую социальную сферу, представленную сетью учреждений дошкольного и школьного образования, здравоохранения, культуры, спорта. Муниципальная образовательная сеть представлена 18 образовательными организациями, в состав которой входят 9 общеобразовательных организаций (7 общеобразовательных организаций, имеют дошкольное отделение), 5 дошкольных самостоятельных образовательных организации, 4 организации дополнительного образования детей. В целях обеспечения условий для организации досуга населения и удовлетворения общественных потребностей в области культуры на территории города действуют 3 учреждения клубного типа, 2 парка культуры и отдыха, библиотечная система, музей, кинотеатр. Кроме того, в городскую инфраструктуру входят 3 стадиона и 41 спортивный зал, в том числе тренажерные залы.

Таким образом, городской округ Белогорск обладает выгодным экономико-географическим положением, располагаясь вблизи от государственной границы с Китаем, рассматривающимся в качестве потенциального инвестора, поставщика и потребителя продукции муниципального образования, а также находясь на территории, богатой запасами природных ресурсов. Кроме того, территория

отличается развитой транспортной инфраструктурой, привлекательной для потенциальных инвесторов и, в частности, резидентов ТОР «Белогорск». Созданная ТОР имеет агропромышленную направленность, что совпадает с экономической специализацией муниципального образования и является залогом привлекательности для частных инвесторов.

3.6.3. Оценка экономического развития Амурской области в разрезе основных видов экономической деятельности, соответствующих специализации ТОР «Белогорск»

3.6.3.1. Анализ развития отраслей специализации ТОР «Белогорск» на территории Амурской области

На территории ТОР «Белогорск» Амурской области на настоящий момент резиденты осуществляют свою деятельность в следующих отраслях экономики:

- ✓ Пищевая промышленность:
 - ООО «Маслоэкстракционный завод «Амурский» - завод по глубокой переработке сои с планируемой мощностью в 240 тыс. тонн сои в год;
 - ООО «Белхлеб» - проект включает модернизацию хлебобулочного комбината мощностью порядка 490 тонн хлебобулочных изделий в год.
- ✓ Производство металлоконструкций:
 - ООО «Амурский завод металлических конструкций» - проект включает строительство завода по изготовлению металлоконструкций с планируемой мощностью в 28,8 тыс. тонн в год.

Экономика Амурской области достаточно диверсифицирована по своей структуре, что подтверждается данными по объему отгруженной продукции и выполненным работ по основным видам деятельности в денежном выражении, представленными на рисунке ниже.

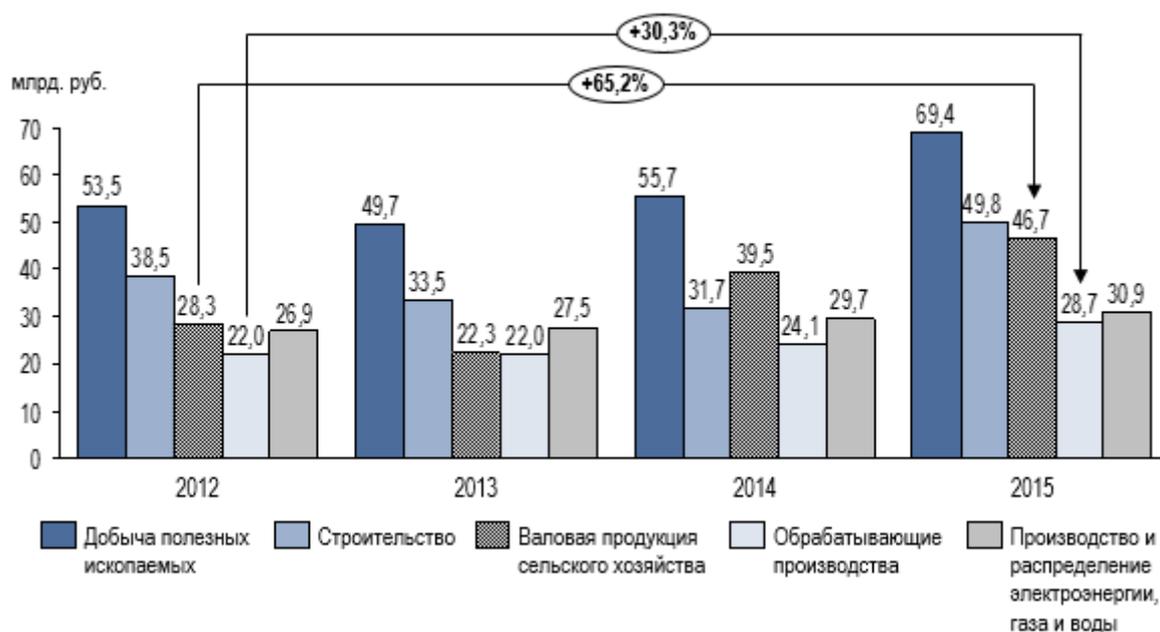


Рисунок 9. Динамика объемов отгруженной продукции / выполненных работ по основным видам экономической деятельности в Амурской области за 2012-2015 годы (млрд. руб.)

Источник: данные Министерства экономического развития Амурской области

Несмотря на то, что лидером по объему производства является отрасль добычи полезных ископаемых, основными драйверами роста экономики Амурской области за период 2012-2015 годов стали отрасли:

- ✓ сельского хозяйства (рост на 65,2% за период 2012-2015 гг. до отметки в 46,7 млрд. руб. в 2015 году);
- ✓ обрабатывающих производств (рост на 30,3% за период 2012-2015 гг. до отметки 28,7 млрд. руб. в 2015 г.).

Динамика объема продукции обрабатывающих производств в сравнении с динамикой общего объема промышленного производства, а также доли отраслей специализации TOP в общем объеме обрабатывающих производств Амурской области за период 2012-2015 годов представлены на рисунке ниже.

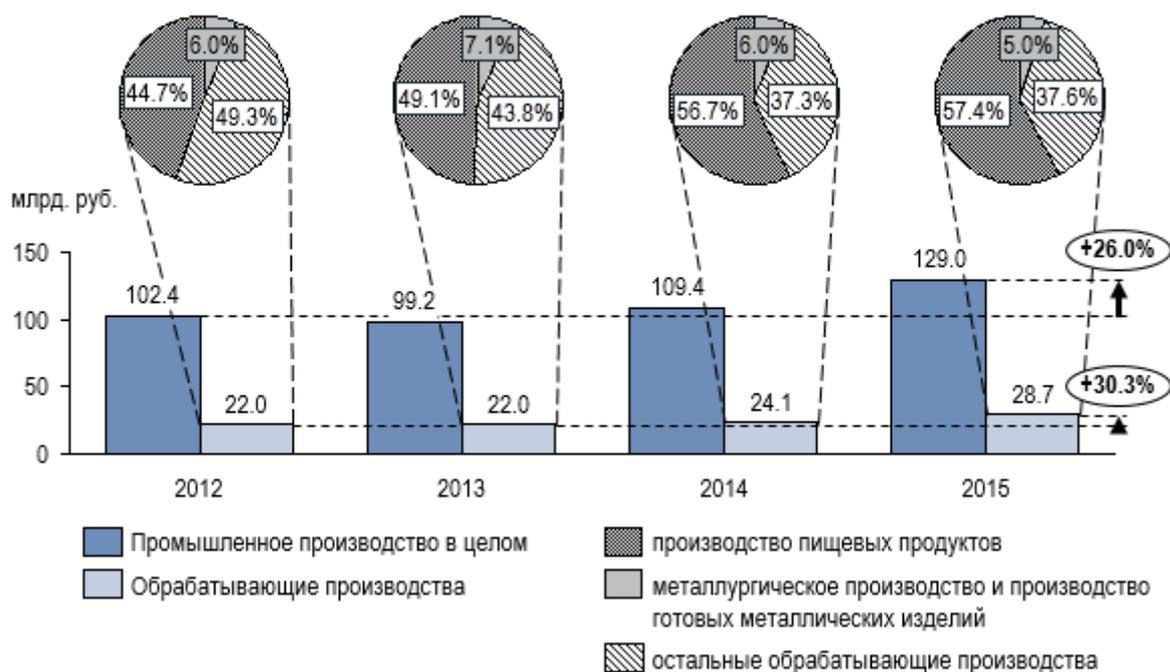


Рисунок 10. Динамика промышленного производства и место отраслей специализации TOP «Белогорск» в структуре производства Амурской области в 2012-2015 годах (млрд. руб.)

Источник: данные Министерства экономического развития Амурской области

За рассматриваемый период рост в обрабатывающем производстве Амурской области оказался более значительным, чем в промышленном производстве в целом (30,3% для обрабатывающих производств против 26% для промышленности в целом), что может указывать на более высокую привлекательность данного сегмента для потенциальных инвесторов.

При этом стоит отметить, что доли текущих отраслей специализации TOP «Белогорск» по итогам рассматриваемого периода 2012-2015 годов вели себя разнонаправленно по отношению к обрабатывающему производству области:

- ✓ доля пищевого производства увеличилась с 44,7% (9,8 млрд. руб.) в 2012 году до 57,4% (16,5 млрд. руб.) на конец периода;
- ✓ доля металлургического производства и производства готовых металлических изделий сократилась с 6,0% (1,3 млрд. руб.) на начало периода до 5% (1,4 млрд. руб.) в 2015 году.

Стоит также отметить, что для обеих отраслей текущей специализации ТОР «Белогорск» существует потенциал для развития.

Для пищевой продукции этот потенциал обеспечен продовольственными потребностями Амурской области и ДФО, а также существует потенциал расширения рынков сбыта на растущий рынок КНР и АТР в целом.

Для отрасли производства строительных металлоконструкций спрос будет обеспечиваться за счет реализации на территории Амурской области и соседних регионов крупных инвестиционных проектов в рамках «Стратегии социально-экономического развития Дальнего Востока и Байкальского региона на период до 2025 года», а также развития существующих и создания новых территорий опережающего социально-экономического развития.

Ниже на рисунке показана динамика производства продукции пищевой промышленности для продуктов, соответствующих производственным направлениям действующих резидентов ТОР «Белогорск».



Рисунок 11. Динамика производства пищевой продукции, соответствующей отраслям действующих на данный момент резидентов ТОР «Белогорск», в Амурской области в 2012-2015 годах (тыс. тонн, %)

Источник: данные Министерства экономического развития Амурской области

Производство хлеба и производство кондитерских изделий на территории Амурской области на протяжении всего периода оставались стабильными и изменялись незначительно, в то время как производство растительного масла, к которому относится и масло, полученное в результате переработки сои, росло на

протяжении всего периода за исключением 2013 года, когда спад в объемах произведенной продукции был вызван существенным снижением урожая (для сои на –48,1% по сравнению с предыдущим годом) в связи с наводнением.

Традиционно Амурская область в силу выгодного географического положения и оптимальных климатических условий считается ключевым регионом ДФО с точки зрения производства сельскохозяйственной продукции, а также продуктов ее переработки. В сельском хозяйстве за рассматриваемый период рост был обусловлен в основном увеличением производства:

- ✓ зерновых культур (рост на 29,4% за период 2012-2015 годов до отметки в 351 тыс. тонн);
- ✓ сои (рост на 38,4% за период 2012-2015 годов до отметки в 1 002 тыс. тонн).

Производимые объемы дают возможность области поставлять зерно в соседние регионы ДФО, где погодные условия не позволяют выращивать собственную продукцию (в 2015 году вывоз зерна, включая экспорт, составил 66,8 тыс. тонн).

В то же время увеличение посевных площадей для сои, а также повышение урожайности по этому продукту позволяют Амурской области не только обеспечивать собственные потребности и поставлять продукт в соседние регионы ДФО, но и экспортировать существенные объемы за рубеж (по итогам 2015 экспорт сои в Китай вырос более чем в 16 раз и составил в стоимостном выражении более 67,3 млн. долл. США).⁹

Наряду с экспортом сырья перспективным направлением для развития является увеличение собственной переработки сои как с точки зрения объемов переработанной продукции, так и с точки зрения глубины переработки и дифференциации получаемых в результате переработки продуктов.

⁹ По данным Единого информационного портала «Экспортеры России» (за 11 месяцев 2015 года без учета декабря)

3.6.3.2. Сравнение развития Амурской области с другими регионами ДФО в разрезе основных видов деятельности действующих резидентов ТОР «Белогорск»

На рисунке ниже представлено сравнение динамики производства пищевых продуктов Амурской области с пищевым производством в соседних регионах - Хабаровском крае, Республике Саха (Якутия) – и в Приморском крае.

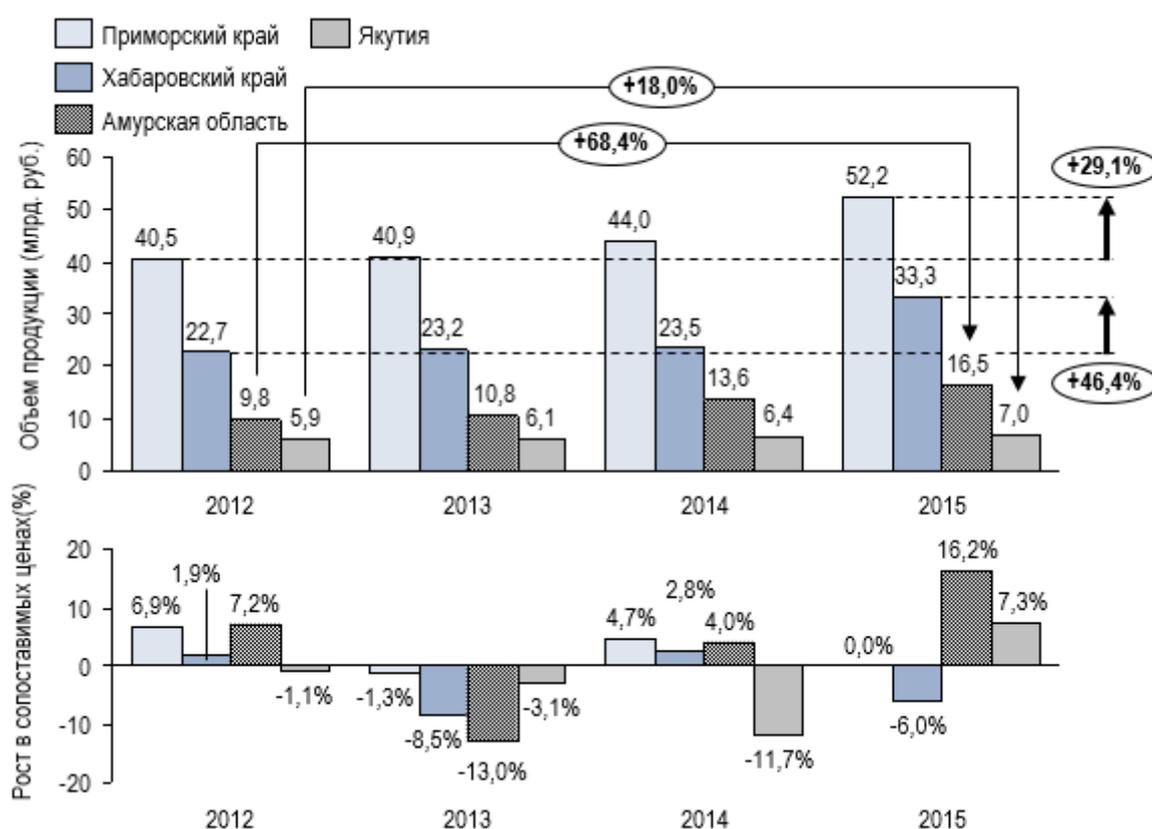


Рисунок 12. Сравнение динамики производства пищевых продуктов Амурской области с другими регионами ДФО за 2012-2015 годы (млрд. руб., %)

Источник: данные региональной статистики Амурской области, Хабаровского края, Приморского края и Республики Саха (Якутия)

Сравнение Амурской области с тремя крупнейшими по численности населения регионами ДФО показывает, что, несмотря на более низкие объемы производства в денежном выражении в начале периода по сравнению с Хабаровским краем и Приморским краем, темпы развития пищевой промышленности в Амурской области за период 2012-2015 годов превышали темпы роста во всех остальных регионах.

Еще одним характерным моментом является то, что темп роста в Амурском области ускоряется на протяжении последних двух лет, в то время как другие регионы демонстрируют разнонаправленную динамику в этот период.

Так, в 2015 году индекс производства пищевой промышленности для Амурской области составил 116,2%, в то время как для Приморского края производство пищевых продуктов в сопоставимых ценах не изменилось по сравнению с 2014 годом, а Хабаровский край продемонстрировал сокращение производства на 6% по сравнению с 2014 годом, и только Якутия продемонстрировала рост на 7% при более низких объемах производства по сравнению с Амурской областью. Такая ситуация может указывать на то, что условия для развития пищевой промышленности в Амурской области являются наиболее благоприятными, что, в свою очередь, может стать стимулом для инвесторов к тому, чтобы вкладывать инвестиции в отрасль, развивающуюся опережающим темпом.

Масштаб производства продуктов питания в странах АТР несопоставим с производством в Амурской области. К примеру, в 2015 году произведенный в области объем пищевой продукции в стоимостном выражении составил менее 0,1% от объема розничных продаж продуктов питания в Китае.

Сравнение темпов роста производства пищевых продуктов Амурской области с темпами роста для этого сегмента в Китае, Японии и Южной Корее, а также динамика импорта пищевой продукции для этих стран, представлены на рисунке ниже.

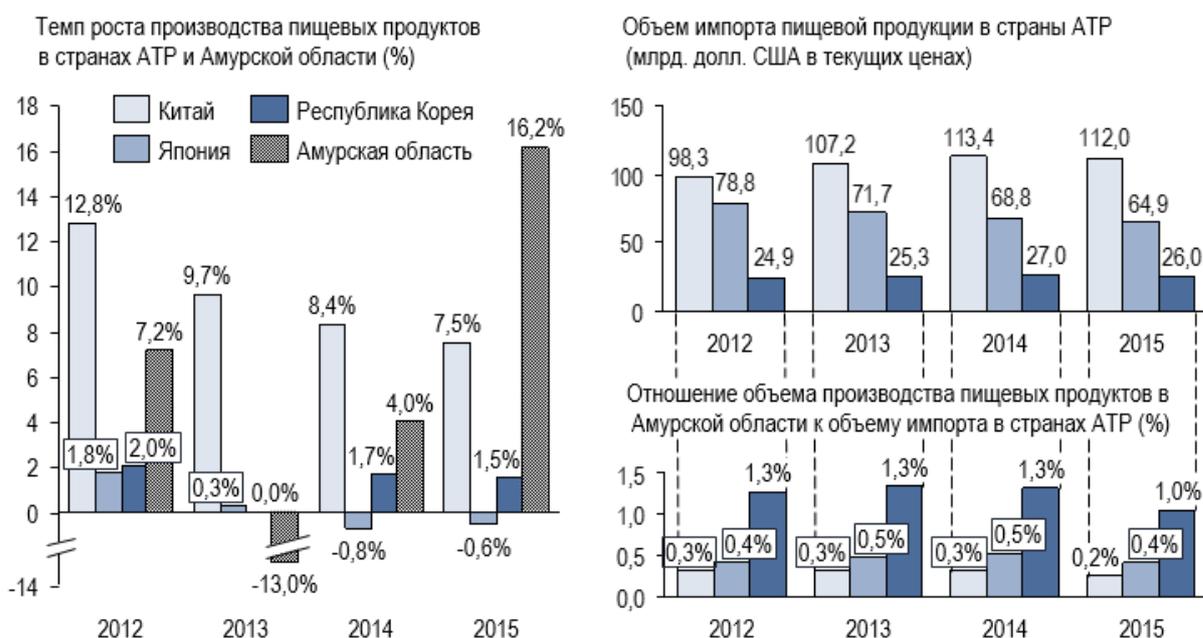


Рисунок 13. Сравнение темпов роста пищевых производств Амурской области с темпами роста в странах АТР, объемы импорта пищевой продукции стран АТР (% , млрд. долл. США)

Источники: база данных Thomson Reuters Eikon, база данных World Development Indicators

Из диаграммы видно, что хотя в последние годы китайский рынок и замедлил темпы своего развития, что отразилось и на пищевой промышленности, отрасль производства продуктов питания в Китае продолжает рост с темпом выше, чем большинство соседних государств. Для Амурской области в сравнении со странами АТР характерна большая волатильность.

Динамика объемов импорта пищевой продукции, также отраженная на рисунке, позволяет оценить перспективы развития современных пищевых производств в Амурской области, рассчитанных на экспорт за рубеж. Поскольку выгодное транспортное расположение и близость к границе позволяет производителям Амурской области рассчитывать на преимущество, обеспечиваемое низкими транспортными расходами, а относительно низкий курс рубля делает российские товары привлекательными для потребителей за рубежом, у Амурских пищевых предприятий есть перспектива побороться за долю рынка в Китае и странах АТР, которая в данный момент занята производителями стран с менее выгодным географическим положением, для которых валютный фактор не является преимуществом.

На момент 2015 года объем пищевой продукции, произведенной в Амурской области, составлял всего 0,2%, 0,4% и 1% от объемов импорта продуктов питания закупленных в этом году Китаем, Японией и Республикой Корея соответственно. Принимая во внимание дальнейший рост рынков АТР в связи с увеличением количества населения, а также масштабами импортируемой на эти рынки продукции в сравнении с потенциалом увеличения объемов производства Амурской области, развитие пищевых производств, ориентированных на экспорт, в регионе является целесообразным.

На рисунке ниже приведена сравнительная динамика по металлургическому производству и производству готовых металлических изделий для Амурской области и первой тройки регионов ДФО по показателю численности населения.

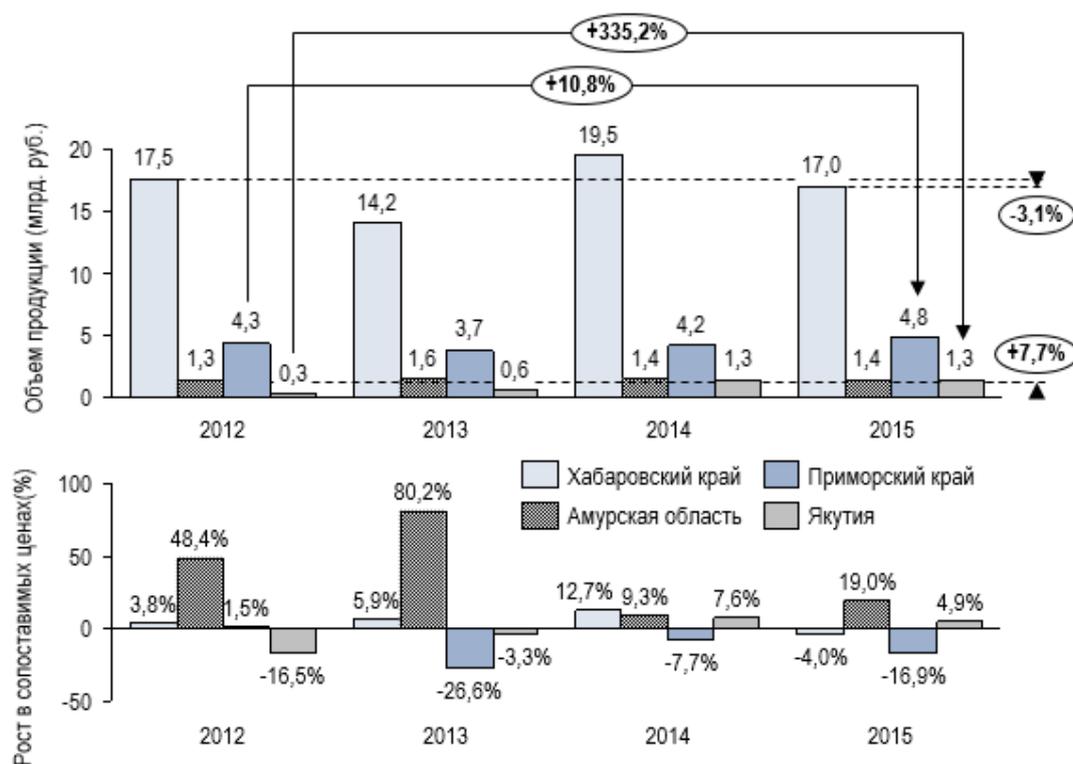


Рисунок 14. Сравнение динамики металлургического производства и производства металлических изделий в Амурской области с другими регионами ДФО за 2012-2015 годы (млрд. руб.)

Источник: данные региональной статистики Амурской области, Хабаровском края, Приморского края и Республики Саха (Якутия)

Амурская область в металлургическом производстве продемонстрировала рост на 7,7% (за период с 2012 по 2015 годы до отметки в 1,4 млрд. руб.). При этом, если

рассматривать динамику с учетом инфляции, то Амурская область в отличие от других регионов за весь рассматриваемый период не показала отрицательного темпа роста, что в целом может характеризовать отрасль металлургического производства и производства готовых металлических изделий как устойчивую, развивающуюся стабильным темпом и, соответственно, привлекательную для долгосрочных инвестиций.

3.6.3.3. Крупнейшие организации Амурской области и ДФО в отраслях специализации ТОР «Белогорск»

Количество организаций, занятых в отраслях специализации ТОР, а также их доли в общем количестве организаций Амурской области и в сегменте организаций, относящимся к обрабатывающим производствам, продемонстрированы на рисунке ниже.

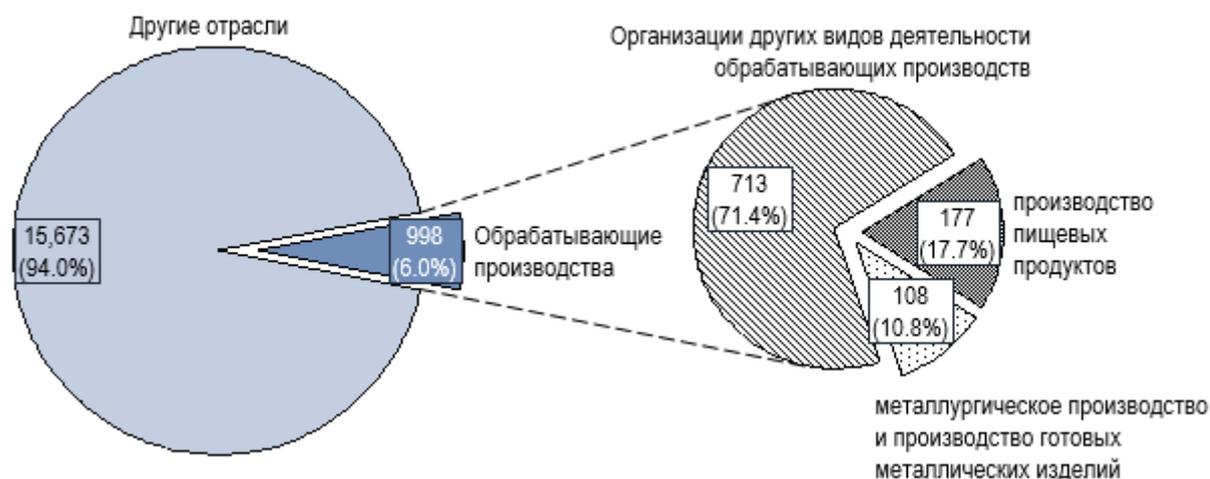


Рисунок 15. Количество и доли организаций, относящихся к отраслям специализации ТОР «Белогорск», в общем количестве организаций Амурской области на 1 января 2016 года (ед., %)

Источник: данные Министерства экономического развития Амурской области

На начало 2016 года количество организаций Амурской области, занятых производством пищевых продуктов, составляло 177 ед. (17,7% организаций обрабатывающих производств и 1,1% от общего числа организаций Амурской области), а количество компаний металлургического производства и производства

готовых металлических изделий составляло 108 ед. (10,8% от организаций обрабатывающих производств и 0,6% от всех организаций региона).

Ниже представлены крупнейшие предприятия Амурской области и других регионах ДФО в продуктовых сегментах действующих резидентов ТОР «Белогорск».

Пищевая промышленность: хлебобулочные и кондитерские изделия

В таблице ниже представлены основные производители Амурской области, выпускающие хлебобулочные и кондитерские изделия.

Таблица 16. Крупнейшие производители хлебобулочных и кондитерских изделий Амурской области¹⁰

№	Наименование предприятия	Юридический адрес	Ф.И.О. руководителя	Вид деятельности
1	ИП Мельниченко В.И	г. Белогорск ул. Сенная, 2 тел. 5-96-19	Мельниченко Валентина Ивановна	Производство хлеба, хлебобулочных и кондитерских изделий, мясные изделия, колбасы
2	ИП Романова Т.Ю.	г. Свободный ул. Екимова, 61 тел.3-23-19, 3-27-24	Романова Татьяна Юрьевна	Производство колбасных изделий, полуфабрикатов, хлебобулочных и кондитерских изделий
3	ОАО «Благовещенская кондитерская фабрика «Зея»	675000 г. Благовещенск ул. Ленина, 18, тел. 20-04-10, (www.zeya.tsl.ru)	Феклистов Игорь Александрович	Производство кондитерских изделий
4	ООО «Амурский хлеб»	675000 г. Благовещенск ул. Лазо, 2 тел. 23-76-47, 22-67-30	Черкашин Сергей Борисович	Производство мучных кондитерских изделий
5	ОАО «Горпищеккомбинат»	г. Белогорск ул. Набережная, 123 тел. 2-16-60	Соколов Сергей Васильевич	Производство кондитерских изделий и пищевых концентратов, безалкогольных напитков, крахмала
6	ООО «Белогорский хлеб»	г. Белогорск пер. Краснобульварный, 43 тел. 2-16-60	Соколов Сергей Васильевич	Производство хлеба, хлебобулочных и мучных кондитерских изделий
7	ИП Кулахсзян П.Р.	г. Благовещенск, ул. Трудовая, 254	Кулахсзян Петрос Рафикович	Производство хлеба, хлебобулочных и мучных кондитерских изделий
8	ИП Арутюнян А.В.	г. Благовещенск, ул. Забурхановская, 94	Арутюнян Артем Вазгенович	Производство хлеба, хлебобулочных и мучных кондитерских изделий
9	ООО «Производственно-коммерческая фирма «Лайн»	675000 г. Благовещенск ул. Чайковского, 315 тел. 525685	Лебедев Владимир Святославович	Производство сгущенного молока, кондитерских сахаристых изделий

¹⁰ Ввиду того, что хлебобулочная продукция имеет ограниченный срок хранения, предприятия этого направления конкурируют, как правило, в рамках ограниченной территории, поэтому в разделе приводятся только крупные производители хлебобулочных изделий Амурской области, а не ДФО в целом.

№	Наименование предприятия	Юридический адрес	Ф.И.О. руководителя	Вид деятельности
10	МУП «Питание-торговля»	п. Прогресс, ул. Промышленная, 10, тел. 4-47-13	Шпак Юрий Леонидович	Производство хлеба, хлебобулочных и кондитерских изделий
11	УММП «Бурейский хлеб»	676730 п. Буря ул. Амурская, 3 тел. 2-35-07	Намоконов Игорь Анатольевич	Производство хлеба, хлебобулочных и кондитерских изделий
12	ИП Соловцова О.М.	г. Свободный, ул. Екимова, 61	Соловцова Ольга Михайловна	Производство хлеба, хлебобулочных и мучных кондитерских изделий

Источник: данные Министерства сельского хозяйства Амурской области

Следует отметить, что резидент ТОР ООО «Белхлеб» является дочерним обществом ООО «Белогорский хлеб», созданным специально для реализации проекта по расширению уже существующего производства, но уже на территории ТОР «Белогорск». Таким образом, поскольку владельцами ООО «Белхлеб», ООО «Белогорский хлеб» и ОАО «Горпищекомбинат» являются одни и те же собственники, у проекта фактически нет крупных прямых конкурентов в городском округе Белогорск.

Следует также отметить, что ввиду ограниченного срока хранения хлебобулочных изделий, большинство указанных в таблице выше предприятий нацелены на обслуживание клиентов на локальной территории, что также положительно сказывается на конкуренции с точки зрения инвесторов проекта ООО «Белхлеб» и создает условия для расширения производства.

Пищевая промышленность: соевое масло и соевый шрот

В таблице ниже представлены крупнейшие производители продуктов переработки сои в ДФО, а также в Иркутской области, как регионе дислокации одного из крупнейших производителей данного вида продукции в России.

Таблица 17. Крупнейшие производители продуктов переработки сои в ДФО и Иркутской области

№	Наименование предприятия	Регион	Выпускаемая продукция
1	Завод по переработке сои «АНК-холдинг»	Амурская область, г. Благовещенск	<ul style="list-style-type: none"> – Переработка 70 тыс. тонн сырья в год. – Производство 50 тыс. тонн шрота – Производство 10 тыс. тонн соевого масла.

№	Наименование предприятия	Регион	Выпускаемая продукция
2	ОАО «Амурагроцентр»	Амурская область	<ul style="list-style-type: none"> – Ёмкость единовременного хранения сырья – 330 000 тонн (5 элеваторов). – Мощности по производству шрота кормового – 125 000 тн/год. – Мощности по производству шрота пищевого – 30 000 тн/год. – Мощности по производству сои экструдированной – 30 000 тн/год. – Мощности по производству полнорационных комбикормов – 156 000 тн/год.
3	ОАО «Дальсоя»	Приморский край, г. Уссурийск	<ul style="list-style-type: none"> – Маслоэкстракционный завод по переработке 400 тонн сырья в сутки.
4	ОАО «Иркутский масложиркомбинат»	Иркутская область, г. Иркутск	<ul style="list-style-type: none"> – Диверсифицированное производство, мощности которого позволяют производить до 1 500 тонн растительного масла и более 6 000 тонн соевого шрота.

Маслоэкстракционный завод, обладающий статусом резидента ТОР «Белогорск» и планирующий запуск первой очереди производства в марте 2017 года, является проектом ОАО «Амурагроцентр», которое обладает существенными мощностями для хранения и переработки сои в Амурской области, а также высококвалифицированным персоналом, необходимым для запуска производства глубокой переработки сои.

Относительно небольшое количество предприятий, обладающих сравнимыми мощностями по производству продуктов переработки сои в ДФО, широкий набор пищевых и других продуктов, в которых может быть использовано соевое масло, а также общие потребности округа и страны в целом в продуктах переработки сои позволяют сделать вывод о том, что конкуренция в данном сегменте не будет высокой, и появление нового производителя не приведет к возникновению нездоровой конкуренции с существующими предприятиями, а, наоборот, в перспективе, откроет возможность для экспорта продуктов глубокой переработки сои в Китай и другие страны АТР.

Производство готовых металлических изделий: производство металлоконструкций

В таблице ниже представлены крупнейшие производители строительных металлических конструкций в ДФО.

Таблица 18. Крупнейшие производители строительных металлических конструкций в ДФО

№	Наименование предприятия	Регион	Выпускаемая продукция
1	ОАО «УРАГАН»	Приморский край, г. Партизанск	– производство строительных металлоконструкций для зданий промышленного назначения.
2	ООО «ТСК Ист-Инвест»	Приморский край, г. Владивосток	– металлоконструкции заводской готовности для строительства зданий любой сложности; – производство сооружений из металлоконструкций, как по готовым проектам клиентов, так и разработка собственных инженерных решений; – география поставок распространена на весь ДФО.
3	ООО «Дальстальконструкция»	Приморский край, г. Владивосток	– изготовление и монтаж металлоконструкций любой сложности и назначения.
4	ООО «Амурский металлист»	Амурская область, г. Благовещенск	– изготовление технологических и общестроительных металлоконструкций, ограждений, опор для ЛЭП, закладных изделий, путепроводов, водоотводов и мостовых переходов; – поставки металлоконструкций на строительство Космодрома «Восточный» связаны с поставками комплектующих для бетонных блоков (каркасов).
5	ООО «Аркаим-Металл Конструкция»	Хабаровский край, г. Хабаровск	– выпуск строительных конструкций и металлоизделий общестроительного и промышленного назначения из черных металлов.
6	ОАО «Бурейский крановый завод «БУРЕЯ-КРАН»	Амурская область, п. Новобурейский	– проектирования КМД и изготовления металлоконструкций для промышленного строительства, мостового строительства, а так же для гидротехнических сооружений.

Большое количество крупных инфраструктурных и инвестиционных проектов в Амурской области и на Дальнем Востоке в целом, обусловленное главным образом воплощением планов Правительства Российской Федерации по развитию округа (в том числе и в рамках развития территорий опережающего социально-экономического развития), способствует увеличению возрастающей потребности региона и округа в целом в строительных металлоконструкциях, поэтому мощностей действующих предприятий может оказаться недостаточно для реализации упомянутых выше крупных проектов.

Еще одним важным фактором для этого направления является то, что логистические расходы на транспортировку металлоконструкций до места их монтажа могут быть достаточно высокими, поэтому создание локального производства в районах, реализации строительных проектов, является целесообразным.

Так, намеченное строительство Амурского газоперерабатывающего завода (ГПЗ) в 14 км от г. Свободный должно обеспечить будущий завод металлоконструкций в ТОР «Белогорск» загрузкой на несколько лет вперед.

Исходя из вышеописанного, развитие направления строительства металлоконструкций в ТОР «Белогорск» не должно создать нездоровой конкуренции с действующими предприятиями и будет способствовать устойчивому развитию экономики региона и Дальневосточного федерального округа в целом.

3.7. Органы управления ТОР «Белогорск». Схема взаимодействия органов управления ТОР «Белогорск»

Текущая схема взаимодействия органов управления ТОР «Белогорск» представлена на рисунке ниже.

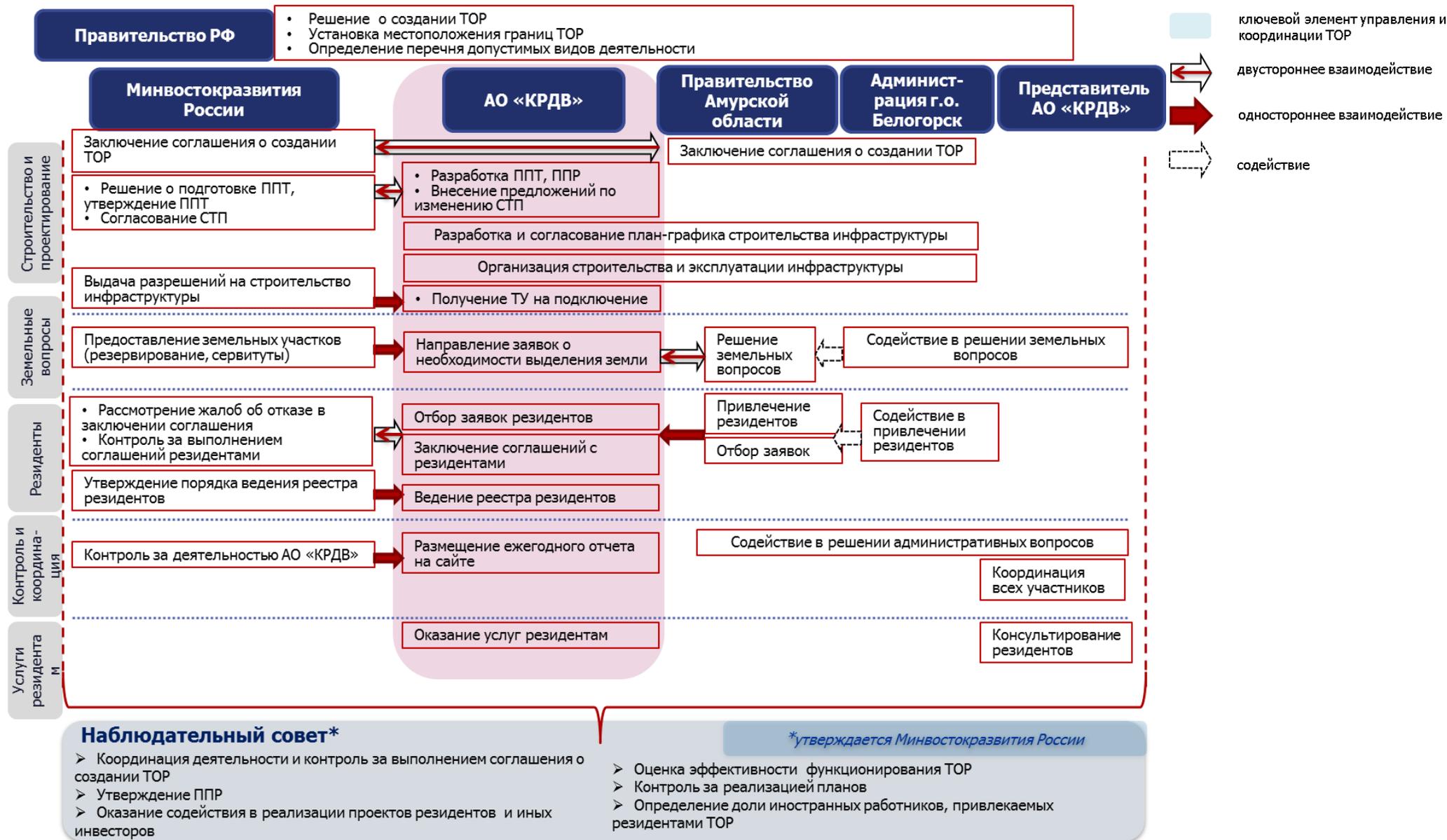


Рисунок 16. Органы управления ТОР. Текущая схема взаимодействия органов управления ТОР «Белогорск»

3.8. Информация о заключенных соглашениях в рамках функционирования ТОР «Белогорск»

Таблица 19. Информация о заключенных соглашениях, в том числе переданных Минвостокразвития России отдельных полномочиях по управлению ТОР Управляющей компании

№ п/п	Название	Предмет соглашения и ответственность сторон	Стороны соглашения	Реквизиты соглашения, срок действия	Примечание
1	Соглашение о создании на территории муниципального образования города Белогорск Амурской области территории опережающего социально-экономического развития «Белогорск»	Создание территории опережающего социально-экономического развития «Белогорск», определение прав и обязанностей сторон соглашения, источников финансирования строительства, реконструкции и (или) эксплуатации объектов инженерной, транспортной и иной инфраструктуры и ответственности сторон при создании на территории города Белогорска ТОР «Белогорск»	1) Министерство Российской Федерации по развитию Дальнего Востока в лице Министра Российской Федерации по развитию Дальнего Востока Галушки Александра Сергеевича; 2) Правительство Амурской области в лице губернатора Амурской области Козлова Александра Александровича; 3) Администрация города Белогорска Амурской области в лице Главы муниципального образования города Белогорска Мелюкова Станислава Юрьевича	№ 01-7/2015 от 21.09.2015 г. – срок действия 70 лет	Основания для заключения: 1) Федеральный закон от 29.12.2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации»; 2) постановление Правительства Российской Федерации от 21.08.2015 г. № 875 «О создании территории опережающего социально-экономического развития «Белогорск»

№ п/п	Название	Предмет соглашения и ответственность сторон	Стороны соглашения	Реквизиты соглашения, срок действия	Примечание
2*	Соглашение об осуществлении деятельности на территории опережающего социально-экономического развития «Белогорск»	Права и обязанности резидента (вид деятельности, установленный в соглашении – производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования) и Управляющей компании в рамках функционирования ТОР	1) АО «Корпорация развития Дальнего Востока» в лице генерального директора Тихонова Дениса Владимировича; 2) ООО «Амурский завод металлических конструкций» в лице генерального директора Пустоходова Валерия Борисовича	№ 1/р – 84 от 01.09.2016 г. Срок действия – до 20 августа 2085 года	Основания для заключения: 1) Федеральный закон от 29.12.2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации»; 2) постановление Правительства Российской Федерации от 21.08.2015 г. № 875 «О создании территории опережающего социально-экономического развития «Белогорск»; 3) заявка ООО «АЗМК» от 02.08.2016 г. вх. № 2487-16 на заключение соглашения об осуществлении деятельности; 4) бизнес-план от 30.06.2016 г., прилагаемый к соглашению

№ п/п	Название	Предмет соглашения и ответственность сторон	Стороны соглашения	Реквизиты соглашения, срок действия	Примечание
3	Соглашение об осуществлении деятельности на территории опережающего социально-экономического развития «Белогорск»	Права и обязанности резидента (вид деятельности, установленный соглашением – производство пищевых продуктов, производство напитков) и Управляющей компании в рамках функционирования ТОР	1) АО «Корпорация развития Дальнего Востока» в лице генерального директора Тихонова Дениса Владимировича; 2) ООО «Белхлеб» в лице генерального директора Дерябиной Марии Сергеевны	№ 1/р-34 от 15.03.2016 г. Срок действия – до 28 февраля 2026 года	Основания для заключения: 1) Федеральный закон от 29.12.2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации»; 2) постановление Правительства Российской Федерации от 21.08.2015 г. № 875 «О создании территории опережающего социально-экономического развития «Белогорск»; 3) заявка ООО «Белхлеб» от 20.01.2016 г. вх. № 73 на заключение соглашения об осуществлении деятельности; 4) бизнес-план от 25.12.2015 г., прилагаемый к соглашению

№ п/п	Название	Предмет соглашения и ответственность сторон	Стороны соглашения	Реквизиты соглашения, срок действия	Примечание
4	Соглашение об осуществлении деятельности на территории опережающего социально-экономического развития «Белогорск»	Права и обязанности резидента (вид деятельности, установленный соглашением – производство пищевых продуктов) и Управляющей компании в рамках функционирования ТОР	1) АО «Корпорация развития Дальнего Востока» в лице генерального директора Корнейчука Александра Владимировича; 2) ООО «Маслоэкстракционный завод «Амурский» в лице директора Галицина Василия Ивановича	№ 1/р-7 от 16.11.2015 г. Срок действия – до 21 августа 2085 года	Основания для заключения: 1) Федеральный закон от 29.12.2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации»; 2) постановление Правительства Российской Федерации от 21.08.2015 г. № 875 «О создании территории опережающего социально-экономического развития «Белогорск»; 3) заявка ООО «МЭЗ «Амурский» от 24.09.2015 г. вх. № 174 на осуществление деятельности; 4) бизнес-план, представленный в сопроводительном письме от 24.09.2015 г. и прилагаемый к соглашению

* Резидент ООО «Амурский ЗМК» планирует переместить свое производство в ТОР «Свободный».

4. Описание стадии реализации Проекта (текущее состояние Проекта и достигнутые результаты)

4.1. Сведения о действующих резидентах и их проектах

Таблица 20. Сведения о действующих резидентах и их проектах

№ п/п	Полное наименование резидента ТОР и реквизиты соглашения о ведении деятельности на территории ТОР	Краткое описание проекта и объем заявленных инвестиций, в том числе капитальных вложений, (млн. руб.)	Занимаемая площадь земельного участка или помещения, (га/кв. м)	Примечание
1	ООО «Маслоэкстракционный завод «Амурский» Соглашение № 1/Р-7 от 16.11.2015 г.	Проект включает строительство завода по глубокой переработке сои. Планируемая мощность: переработка 240 тыс. тонн сои с производством 228 853 тонн продукции соепереработки в год. Объем заявленных инвестиций - 1 100 млн. руб., из них: собственные средства – 500 млн. руб. и привлеченные заемные средства – 600 млн. руб. (на 01.09.2016 вложено 1 305 млн. руб.)	Площадь – 13,52 га. Участок оформлен в аренду. Арендатор - администрация г. Белогорска.	Строительно-монтажные работы 1-й очереди строительства завода завершены на 80%; установлена свободная таможенная зона; ведется строительство жилых домов для работников. Ввод объекта в эксплуатацию намечен на 1-й квартал 2017 г.
2	ООО «Белхлеб» Соглашение № 1/Р-34 от 15.03.2016 г.	Проект включает модернизацию хлебобулочного комбината мощностью порядка 490 тонн хлебобулочных изделий в год. Объем собственных инвестиций - 18 млн. руб. На 1.09.2016 фактически исполнено 13 млн. руб. (73%).	Площадь – 4 га. Оформлена в аренду от 16.10.2015 сроком до 14.10.2020 г. Арендатор – ООО «Белогорский хлеб».	Проект находится на стадии завершения модернизации комбината. Ведется выпуск продукции, расширяется ассортимент выпускаемой продукции. В октябре 2016 года открыта торговая точка хлебобулочных и кондитерских изделий предприятия в г. Белогорск. Приобретен тестомесильный аппарат.

№ п/п	Полное наименование резидента ТОР и реквизиты соглашения о ведении деятельности на территории ТОР	Краткое описание проекта и объем заявленных инвестиций, в том числе капитальных вложений, (млн. руб.)	Занимаемая площадь земельного участка или помещения, (га/кв. м)	Примечание
3	ООО «Амурский завод металлических конструкций» Соглашение № 1/Р-84 от 01.09.2016 г.*	Проект включает строительство завода по изготовлению металлоконструкций любого типа и назначения для различных отраслей экономики мощностью 28,8 тыс. тонн металлоконструкций в год.	Площадь – 8,7 га. Договор аренды не заключен.	Ввод завода в эксплуатацию намечен на 2018 г. На сегодняшний день проект находится на стадии бизнес-плана. К октябрю 2016 года в рамках проекта проведены комплексные маркетинговые исследования, сформирована техническая часть проекта и выбраны технологические линии, проведен тендер среди строительных компаний на возведение производственных помещений, а также создана контрактная база поставщиков сырья и материалов.

* Резидент ООО «Амурский ЗМК» планирует переместить свое производство в ТОР «Свободный».

4.2. Информация о наличии проектной документации (документации по планировке территории), выполненной ранее, и основные ее положения и технические характеристики

Таблица 21. Информация о наличии проектной документации (документации по планировке территории), выполненной ранее, и основные ее положения и технические характеристики

№	Название	Проектировщик	Дата утверждения	Основные положения
Инвестиционная площадка «Амурагроцентр»				
1	ООО «Маслоэкстракционный завод «Амурский» ул. Производственная, 18 г. Белогорск Амурской области	ИП Галушко («АмурКонструктив»)	н/д	Проектом предусматривается строительство (реконструкция, техническое перевооружение) следующих объектов и сетей инженерной и транспортной инфраструктуры: насосная станция водоснабжения (ремонт скважин водозабора), канализационная насосная станция (тех. перевооружение), котельная (замена тех. оборудования), котельная (2 и 3 очередь строительства), склад угля (строительство), трансформаторная подстанция (строительство), водозаборные сооружения скважина 4,5 м (строительство), станция биологической очистки стоков (2 и 3 очередь строительства); ремонт и строительство внутриплощадочных автомобильных проездов, восстановление внутриплощадочных железнодорожных путей; реконструкция и строительство внутриплощадочных сетей водоснабжения и водоотведения, сетей электроснабжения, тепловых сетей, слаботочных сетей

4.3. Информация о выполненных мероприятиях и созданных, реконструированных объектах инфраструктуры с указанием их стоимости, источников финансирования, срока ввода в эксплуатацию, технических характеристик и фактической загрузки

Таблица 22. Информация о выполненных мероприятиях и созданных, реконструированных объектах инфраструктуры

№, п/п	Наименование объекта	Фактическая стоимость объекта, (млн. руб.)	Источники финансирования	Мощность объекта, (ед. изм.)	Фактическая загрузка, (ед. изм.)	Срок ввода объекта в эксплуатацию
Инвестиционная площадка «Амурагроцентр»						
1	Ремонт двухполосной автомобильной дороги муниципального значения по улице Производственной (от перекрестка улиц Фрунзе-Первомайская до железнодорожного переезда), 1320 м (общей площадью 3430 кв. м)	19,98 / освоено - 6,92	Консолидированный бюджет Амурской области	1320 м	34,6%	01.09.2017
Инвестиционная площадка «Белхлеб»						
2	Ремонт автомобильной дороги муниципального значения по пер. Краснобульварный (от ул. 50 лет Комсомола до дома № 43), 206 м (общей площадью 2144,76 кв. м)	4,06	Консолидированный бюджет Амурской области	206 м	100%	30.08.2016

4.4. Информация о действующих льготах, преференциях и мерах поддержки для резидентов ТОР «Белогорск»

4.4.1. Действующие льготы и преференции для резидентов ТОР «Белогорск»

Таблица 23. Информация о действующих льготах и преференциях для резидентов ТОР

	Налог, иные отчисления	Ставка налога без учета льготы	Ставка налога с учетом льготы/преференции	Сроки действия льготы	Основания действия льготы/преференции
1	Налог на прибыль	2% - федеральный бюджет	0%	В течение 5 налоговых периодов, начиная с налогового периода, в котором была получена первая прибыль	п. 1.8 ст.284 НК РФ п. 3 ст. 284.4 НК РФ
		18% - региональный бюджет	0%	В течение 5 налоговых периодов, начиная с налогового периода, в котором была получена первая прибыль	п. 4 ст. 284.4 НК РФ Закон Амурской области № 389-ОЗ «О пониженных ставках налога на прибыль организаций, подлежащего зачислению в областной бюджет» от 04.10.2010г. в ред. от 28.11.2016
			10%	В течение следующих 5 налоговых периодов	
2	Налог на добычу полезных ископаемых (НДПИ)	Коэффициент, характеризующий территорию добычи полезного ископаемого - 1	Понижающий коэффициент 0 -0,8	В течение 10 лет с начала применения ставки налога на прибыль резидентом ТОР	ст. 342.3 НК РФ

	Налог, иные отчисления	Ставка налога без учета льготы	Ставка налога с учетом льготы/преференции	Сроки действия льготы	Основания действия льготы/преференции
3	Налог на имущество организаций	2,2%	0% ¹¹	В течение 5 налоговых периодов начиная с налогового периода, в котором организация включена в реестр резидентов территории опережающего социально-экономического развития	Закон Амурской области №266-ОЗ от 28 ноября 2003 года в ред. от 11.07.2016г. «О налоге на имущество организаций на территории Амурской области»*
			1,1%	В течение следующих 5 налоговых периодов.	
4	Земельный налог	0,3% - 1,5%	0%	В течение 3 налоговых периодов	Решение Белогорского городского совета народных депутатов (пятый созыв) № 65/124 «Об утверждении положения «О земельном налоге на территории муниципального образования город Белогорск» (ред. от 22.10.2015)
5	Страховые взносы	34%	7,6%	В течение 10 лет со дня получения статуса резидента ТОР	п.1 ст. 58.5 Федерального закона «О страховых взносах в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования» от 24.07.2009 № 212-ФЗ (в ред. от 29.12.2015)

Также на территории ТОР «Белогорск» для резидентов существует ряд прочих льгот и административных преференций:

- ✓ Льготные условия по ставке на аренду земельных участков - Коэффициент - 0,4 от базовой арендной ставки¹².

¹¹ Указанные налоговые ставки применяются в отношении имущества, для которого одновременно выполняются следующие условия:

- имущество принято на учет в качестве объектов основных средств после даты включения соответствующей организации в реестр резидентов ТОР;
- имущество ранее не учитывалось на балансе в качестве объектов основных средств иными лицами;
- имущество используется для осуществления деятельности, предусмотренной соглашением об осуществлении деятельности на территории ТОР, и расположено на территории ТОР.

¹² Приказ Минвостокразвития России № 21 от 27 февраля 2015 г. «Об утверждении примерной формы договора аренды имущества, расположенного в границах территории опережающего социально-экономического развития, заключаемого с резидентом территории опережающего социально-экономического развития, и методики расчета арендной платы по такому договору».

- ✓ Возможность применения режима свободной таможенной зоны в заявительном порядке со стороны резидента. Беспшлинный и безналоговый ввоз (НДС - 0%), хранение, потребление (использование) иностранных товаров внутри ТОР, реэкспортный вывоз товаров (оборудования). Ускоренная процедура возмещения НДС (в течение 10 дней).
- ✓ Сокращенное время проведения контрольных проверок. Согласование внеплановых проверок с Минвостокразвития России. Срок проведения плановой проверки не более 15 рабочих дней.
- ✓ Сокращенные сроки получения разрешительной документации в отношении объектов капитального строительства. Экологическая экспертиза объектов инфраструктуры за 45 дней. Получение разрешительной документации на капитальное строительство (не более 40 дней).
- ✓ Приоритетное подключение резидентов к объектам инфраструктуры.
- ✓ Возможность привлечения иностранных работников без учета существующих на территории региона квот по упрощенной процедуре.

4.4.2. Меры поддержки резидентов ТОР «Белогорск»

В настоящее время поддержка, предоставляемая резидентам ТОР «Белогорск» представителем АО «КРДВ», непосредственно АО «КРДВ», Правительством Амурской области и органами местного самоуправления г. Белогорска включает в себя:

- ✓ предоставление консультационной поддержки резидентам ТОР и потенциальным инвесторам;
- ✓ информационную поддержку (в том числе опубликования информации о функционировании ТОР «Белогорск» в Интернет-ресурсах);
- ✓ содействие в получении земельных участков;
- ✓ решение правовых и административных вопросов.

Помимо льгот и преференций, предоставляемых резидентам ТОР «Белогорск» в рамках федерального законодательства, для инвесторов ТОР существует ряд мер поддержки инвестиционной деятельности, оказываемых Правительством Амурской области и органами местного самоуправления городского округа города Белогорска.

4.4.2.1. Меры поддержки инвестиционной деятельности в Амурской области

Инвестиционная политика Амурской области включает ряд экономических, организационных и законодательных мер по созданию благоприятного инвестиционного климата. К 2016 г. в регионе сформировалась полноценная законодательная база, регулирующая инвестиционную деятельность. *(Подробнее в Приложение к ППР в разделе «Описание инвестиционной политики, реализуемой руководством региона»).*

Заинтересованность Правительства региона в инвестиционном развитии экономики выражается в готовности взаимовыгодного сотрудничества с инвесторами путем предоставления мер инвестиционной поддержки.

Таблица 24. Меры государственной поддержки инвесторам Амурской области

Мера поддержки	Вид поддержки		НПА
	Направление поддержки	Размер поддержки	
Субсидирование части процентной ставки по привлекаемым кредитным ресурсам	Субсидия на возмещение процентной ставки	Субсидии составляет размер ставки рефинансирования Банка России, действующей на момент заключения договора о субсидировании части процентной ставки по кредиту.	Постановление Правительства Амурской области от 09.03.2011 г. № 123 «Об утверждении Правил субсидирования части процентной ставки по кредитам, полученным в кредитных организациях Российской Федерации юридическими лицами, осуществляющими деятельность на территории Амурской области, направленным на осуществление основной производственной деятельности и капитальные вложения по видам экономической деятельности «обрабатывающие производства», «строительство».
Налоговые льготы	Налог на прибыль организаций	<ol style="list-style-type: none"> 13,5% - для льготных категорий налогоплательщиков; 0% в течение 5 и 10% в течение следующих пяти налоговых периодов - для участников региональных инвестиционных проектов. 	<p>Закон Амурской области от 04.10.2010 г. № 389-ОЗ «О пониженных ставках налога на прибыль организаций, подлежащего зачислению в областной бюджет».</p> <p>Закон Амурской области от 28.11.2003 г. № 266-ОЗ «О налоге на имущество организаций на территории Амурской области».</p> <p>Постановление Правительства области от 18.04.2013 г. № 186 «Об организации работы по предоставлению налоговых льгот».</p>

Мера	Вид поддержки		НПА
	Налог на имущество организаций	0% для определенных категорий налогоплательщиков.	
Инвестиционный налоговый кредит	Изменение срока исполнения налогового обязательства с последующей уплатой суммы кредита и процентов.	Ставка составляет 1/3 от размера ставки рефинансирования Банка России, действующей на день начисления указанных процентов.	<p>Закон Амурской области от 13.05.2009 г. № 201-ОЗ «Об установлении дополнительных оснований и иных условий предоставления отсрочки или рассрочки по уплате региональных налогов и об иных основаниях и условиях предоставления инвестиционного налогового кредита».</p> <p>Приказ министерства ЭРПТ АО от 01.09.2011 г. № 114а-пр «Об утверждении порядка рассмотрения заявлений заинтересованных лиц и принятия решений об изменении сроков уплаты налога на прибыль организаций по налоговой ставке, установленной для зачисления указанного налога в областной бюджет, и региональных налогов в форме инвестиционного налогового кредита».</p>
Предоставление земельных участков	Предоставление в собственность арендованного земельного участка по льготной цене	В случае реализации приоритетных проектов в сфере агропромышленного комплекса участок может быть предоставлен по истечении 3 лет с момента заключения договора аренды по цене, составляющей 5% кадастровой стоимости земельного участка	Закон Амурской области от 11 декабря 2003 г. № 278-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Амурской области» (в редакции Закона Амурской области от 10.02.2015 № 489-ОЗ).

Мера	Вид поддержки		НПА
	<p>Предоставление в аренду земельного участка, находящегося в государственной, муниципальной собственности, либо собственность на который не разграничена.</p>	<p>Предоставление участка без проведения торгов в целях реализации масштабных инвестиционных проектов в случае, если эти проекты предполагают строительство:</p> <ul style="list-style-type: none"> - объектов, строительство которых предусмотрено приоритетными инвестиционными проектами области, включенными в перечень; - индивидуальных жилых домов, многоквартирных домов, передаваемых в собственность или социальный найм гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций. 	<p>Закон Амурской области от 29 декабря 2008 г. № 166-ОЗ «О регулировании отдельных вопросов в сфере земельных отношений на территории Амурской области» (в редакции Закона Амурской области от 17.03.2015 г. № 500-ОЗ).</p>
<p>Предоставление государственной гарантии Российской Федерации</p>	<p>Под инвестиционные проекты, имеющие общегосударственное значение, соответствующие долгосрочным стратегиям развития отрасли и региона.</p>	<p>В отношении проектов в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности в сфере жилищно-коммунального хозяйства стоимость проекта составляет не менее 500 млн. рублей. В отношении проектов в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности в сфере промышленности стоимость проекта составляет не менее 1 млрд. рублей. В отношении иных проектов стоимость проекта составляет не менее 5 млрд. рублей.</p>	<p>Постановление Правительства Российской Федерации от 14.12.2010 г. № 1016 «Об утверждении Правил отбора инвестиционных проектов и принципов для предоставления государственных гарантий Российской Федерации по кредитам либо облигационным займам, привлекаемым на осуществление инвестиционных проектов».</p>

Источник: составлено экспертами ФОК

4.4.2.2. Существующие меры поддержки инвестиционной деятельности, предоставляемые на территории городского округа Белогорск

В целях обеспечения стабильного социально-экономического развития на территории городского округа Белогорск предусмотрены следующие формы поддержки инвестиционной деятельности:

1. Предоставление инвестиционных налоговых кредитов.
2. Залоговая поддержка хозяйствующих субъектов - залоговое обеспечение кредитных обязательств перед кредитными организациями из залогового фонда г. Белогорска.
3. Имущественная поддержка субъектов малого и среднего бизнеса в виде предоставления в аренду муниципального имущества по льготным ставкам.
4. Льготное налогообложение, предусматривающее освобождение от уплаты платежей за пользование объектами недвижимости (налог на землю, арендная плата за пользование муниципальным недвижимым имуществом), на период реализации инвестиционного проекта в следующих сферах:
 - переработка сельскохозяйственного сырья;
 - развитие машиностроения;
 - глубокая переработка древесины;
 - переработка бытовых и промышленных отходов;
 - производство товаров народного потребления;
 - инновационная деятельность;
 - промышленность стройматериалов.

Инвесторам, зарегистрированным на территории города Белогорска, по окончанию реализации инвестиционного проекта по вышеперечисленным видам экономической деятельности предоставляется дополнительная льгота в виде снижения на 50% платежей по земельному налогу на срок до 5 лет.

Инвесторы, использующие в процессе реализации инвестиционных проектов земельные участки для осуществления нового строительства, освобождаются от

уплаты земельного налога начиная с даты начала строительства на срок, не превышающий срок реализации инвестиционного проекта.

Предоставление налоговых льгот, государственных гарантий области, субсидий из средств областного бюджета резидентам локальной зоны экономического благоприятствования в соответствии с Законом Амурской области от 27.06.2012 № 66-ОЗ «О локальных зонах экономического благоприятствования на территории Амурской области».

Резиденты территории опережающего социально-экономического развития освобождаются от уплаты земельного налога в отношении земельных участков, расположенных на территории опережающего социально-экономического развития, сроком на три налоговых периода с момента возникновения статуса резидента территории опережающего социально-экономического развития.

Инвестиционная деятельность на территории муниципального образования г. Белогорска регулируется следующими нормативно-правовыми актами¹³:

- ✓ Решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 18.12.2008 г. № 66/193 «Об утверждении Положения «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства на территории г. Белогорска».
- ✓ Решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 26.12.2000 г. № 138 «Об утверждении Положения о Порядке сдачи в аренду муниципального недвижимого имущества г. Белогорска».
- ✓ Решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 22.11.2012 г. № 65/124 «Об утверждении положения «О земельном налоге на территории муниципального образования город Белогорск».
- ✓ Решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 30.03.2006 г. № 19/26 «О Порядке предоставления инвестиционного налогового кредита».

¹³ Согласно инвестиционному справочнику Администрации муниципального образования г. Белогорск

- ✓ Решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 28.05.2009 г. № 05/75 «О Положении о залоговом фонде муниципального образования город Белогорск».
- ✓ Решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 25.06.2009 г. № 07/108 «Об утверждении Реестра имущества, входящего в состав залогового фонда г. Белогорска».
- ✓ Постановлением Администрации г. Белогорска от 23.06.2009 г. № 677 «О Порядке предоставления залоговой поддержки».
- ✓ Постановлением Администрации г. Белогорска от 01.12.2014 г. № 2125 «О внесении изменений в постановление от 23.06.2009 г. № 677 «О Порядке предоставления залоговой поддержки».
- ✓ Постановлением Администрации г. Белогорска от 01.12.2014 г. № 2122 «О внесении изменений в постановление от 13.03.2012 г. № 339 «О создании комиссии по вопросам финансовой и инвестиционной политики при Администрации города Белогорск».
- ✓ Положением о комиссии по вопросам финансовой и инвестиционной политики при Администрации г. Белогорска.
- ✓ Регламент взаимодействия Администрации г. Белогорска с инвесторами по вопросам реализации инвестиционных проектов.

4.5. Сводная информация о результатах функционирования ТОР «Белогорск» с момента ее создания. Экономическая эффективность функционирования ТОР «Белогорск» на текущий момент

На сегодняшний день на территории ТОР «Белогорск» зарегистрировано три резидента: ООО «Маслоэкстракционный завод «Амурский»¹⁴, ООО «Белхлеб» и ООО «Амурский завод металлических конструкций».

¹⁴ Резидент ООО «Амурский ЗМК» планирует переместить свое производство в ТОР «Свободный».

Выполнен частично ремонт автомобильной дороги по ул. Производственная (от ул. Первомайская до ж/д переезда) на сумму 6 924 756 рублей. (Общая площадь ремонта составляет 3 430 кв. м на общую сумму 19,98 млн. руб. Период выполнения работ с 10.10.2016 г. по 01.09.2017 г.).

Выполнены работы по ремонту асфальтобетонного покрытия автомобильной дороги пер. Краснобульварный (от ул. 50 лет Комсомола до дома 43 «Белхлеб») общей площадью 2 144,76 кв. м на сумму 4 058 281,0 руб. (источники финансирования: 3,75 млн. рублей - областной бюджет и 0,31 млн. рублей - бюджет муниципального образования г. Белогорск). Работы проводились с 01.06.2016 г. по 30.08.2016 г.

Таблица 25. Текущая стадия реализации проекта развития ТОР «Белогорск»*

	Всего по ТОР «Белогорск»		ООО «Маслоэкстракционный завод «Амурский»		ООО «Белхлеб»		ООО «Амурский завод металлических конструкций»	
	План	Факт*	План	Факт	План	Факт	План	Факт
Стадия проекта	Формирование и обустройство инвестиционных площадок. Реализация проектов резидентов.		Строительно-монтажные работы 1-й очереди строительства завода завершены на 80%; установлена свободная таможенная зона; ведется строительство жилых домов для работников. Ввод объекта в эксплуатацию намечен на 1-й квартал 2017 г.		Проект находится на стадии завершения модернизации комбината. Ведется выпуск продукции, расширяется ассортимент выпускаемой продукции. В октябре 2016 года открыта торговая точка хлебобулочных и кондитерских изделий предприятия в г. Белогорск. Приобретен тестомесильный аппарат.		Ввод завода в эксплуатацию намечен на 2018 г. На сегодняшний день проект находится на стадии бизнес-плана.	
Площадь земельного участка, га	718,2		17,52	13,52	4,0	4,0	Определяется (запрашиваемая площадь - 8,7 га)	
Количество привлечённых работников, чел.	663	217	420	205	15	12	228	-
Объём инвестиций, млн. руб.	1 834,1	1 318,0	1 100,0	1 305,0	18,0	13,0	716,1	-

	Всего по ТОР «Белогорск»		ООО «Маслоэкстракционный завод «Амурский»		ООО «Белхлеб»		ООО «Амурский завод металлических конструкций»	
	План	Факт*	План	Факт	План	Факт	План	Факт
Объём государственных инвестиций в развитие инфраструктуры (из средств консолидированного бюджета субъекта РФ), млн. руб.	46,20**	10,98	-	-	-	-	-	-

*По состоянию на 01.12.2016 г.

**Инвестиции в объекты инфраструктуры ТОР с учетом внебюджетных источников

Сводная информация о результатах функционирования ТОР с момента ее создания и экономической эффективности функционирования ТОР на текущий момент, а также прогнозные показатели с разбивкой по годам приведены в Разделе 6. «Оценка эффективности и рисков реализации Проекта».

4.6. Информация об имеющихся потребностях и проблемах, выявленных в процессе реализации Проекта создания и развития ТОР «Белогорск» и предложения по их решению

Таблица 26. Информация об имеющихся потребностях и проблемах, выявленных в процессе реализации Проекта создания и развития ТОР «Белогорск» и предложения по их решению

Описание проблемы	Проблемы	
	Возможные последствия отсутствия решения /несвоевременного решения	Предлагаемые решения
Территория, инфраструктура		
Ограничения по выбору территорий для размещения резидентов ТОР	Невозможность дальнейшего развития ТОР. Уход перспективных инвесторов в другие ТОР.	Оптимизация планировочных решений.
Отсутствие инфраструктурного обеспечения инвестиционных площадок ТОР	Снижение конкурентоспособности ТОР. Уход перспективных резидентов в другие ТОР.	Планирование создания объектов инженерной инфраструктуры согласно потребностям потенциальных резидентов ТОР. Привлечение федерального финансирования на создание объектов инфраструктуры ТОР.
Недостаточность и износ подходящей к площадке транспортной инфраструктуры	Более низкая привлекательность площадки в сравнении с другими ТОР.	Реконструкция объектов автотранспортной инфраструктуры

Проблемы		
Описание проблемы	Возможные последствия отсутствия решения /несвоевременного решения	Предлагаемые решения
Отсутствие федерального финансирования на инфраструктурное обеспечение ТОР	Более низкая привлекательность площадки в сравнении с другими ТОР	Внесение изменений в Постановление о создании ТОР «Белогорск»
Отсутствие производственных и коммерческих объектов для резидентов ТОР	Создание ограничений для предприятий МСП, для которых экономически нецелесообразно возводить капитальные строения.	Строительство УК коммерческих и производственных объектов и сдача их в аренду резидентам ТОР.
Недостаточный уровень развития социальной инфраструктуры. Высокая доля жилья низкого (ветхого и аварийного) стандарта, высокая стоимость жилья	Растущая социальная напряжённость из-за невозможности приобретения жилья, снижение возможности закрепления населения.	Развитие малоэтажного и коттеджного строительства, строительство жилых домов с локальными системами теплообеспечения, строительство жилья в экологически чистых районах.
Высокие издержки производства, в том числе за счет высоких транспортных и энергетических тарифов	Снижение конкурентоспособности производств	Завершение газификации ТЭКа, снижение темпов роста топливно-энергетических и транспортных тарифов.
Кадровое обеспечение		
Отъезд наиболее экономически активной части молодёжи в западные регионы России и за границу	Нехватка квалифицированных специалистов, в частности инженерных кадров и рабочих кадров	Реализация политики закрепления населения на Дальнем Востоке, активная работа с молодёжью, повышение профессионализма трудовых ресурсов
Дефицит квалифицированных кадров	Существенное превышение числа вакансий над числом готовых занять рабочие места. Наличие разрыва потребности рынка/квалификация рабочей силы	Привлечение работников из других населенных пунктов региона. Сотрудничество с Агентством по развитию человеческого капитала на Дальнем Востоке. Предоставление субсидий на льготную аренду жилья, создание программ обучения, тесное сотрудничество с крупными промышленными предприятиями региона и муниципальных образований расположения ТОР.
Резиденты		
Недостаточно скоординированная система отбора заявок на получение статуса резидента ТОР между регионом и УК	Замедление процесса заполнения площадок ТОР, что снижает эффективность проекта в целом.	Оптимизация взаимодействия всех участников управления ТОР в рамках работы по привлечению и отбору резидентов ТОР. Передача заявок на рассмотрение в УК.
Нереализация льготного режима ТОР в части возмещения НДС	Снижение эффективности проектов резидентов ТОР.	Операционное решение вопроса с УФНС России по Амурской области.
Недостаточность и неактуальность информации о ТОР в Интернет-ресурсах	Неосведомленность инвесторов о проекте ТОР. Непривлечение новых резидентов в ТОР.	Создание сайта ТОР «Белогорск», содержащего актуальную информацию о ТОР, в том числе о наличии свободных земельных участках.
Низкая доступность финансовых ресурсов	Медленное заполнение площадок ТОР резидентами из-за низкой доступности финансовых ресурсов.	Помощь в получении резидентами кредитов на льготных условиях, а также предоставление субсидий.

Проблемы		
Описание проблемы	Возможные последствия отсутствия решения /несвоевременного решения	Предлагаемые решения
Низкая инновационная активность	Отсутствие высокотехнологичной продукции, востребованной на внешнем рынке	Использование имеющегося инновационного потенциала и развитие инновационной инфраструктуры. Интеграция научной и образовательной деятельности вузов и НИИ, функционирующих в регионе, а также их взаимодействие с бизнес-структурам и позволит повысить конкурентоспособность профессионального образования и обеспечить инновационное развитие экономики и социальной сферы.

Потребности		
Описание потребности	Результат	Предлагаемые решения
Территория, инфраструктура		
Прокладка инженерных коммуникаций	Своевременный выход резидентов ТОР на проектную мощность. Повышение привлекательности ТОР для перспективных резидентов.	Отнесение ряда связанных объектов инфраструктуры к одним очередям строительства, соблюдение плана-графика по созданию инфраструктуры ТОР
Развитие транспортной инфраструктуры	Расширение торговых-экономических связей, формирование единого транспортно-логистического комплекса международного значения. Повышение привлекательности ТОР для перспективных резидентов.	Отнесение ряда связанных объектов транспортной инфраструктуры к одним очередям строительства, соблюдение плана-графика по созданию инфраструктуры ТОР, выявление потребностей резидентов ТОР в расширении транспортной инфраструктуры.
Привлечение федерального бюджетного финансирования	Обеспечение площадок ТОР инфраструктурными объектами. Привлечение новых резидентов ТОР.	Внесение предложений о создании инфраструктурных объектов ТОР в соответствии с потребностями перспективных резидентов ТОР за счет средств федерального бюджета. Внесение изменений в Постановление о создании ТОР «Приамурская» о финансовом обеспечении мероприятий по строительству объектов инфраструктуры за счет средств федерального бюджета
Создание универсальных производственных зданий с возможностью разбивки на модули для субъектов малого и среднего предпринимательства	Привлечение субъектов МСП, для которых экономически нецелесообразно возводить капитальные строения, повышение эффективности работы ТОР	Строительство УК универсальных производственных зданий и других коммерческих объектов, удовлетворяющих потребности резидентов ТОР
Кадровое обеспечение		
Закрепление населения в Амурской области.	Обеспечение резидентов ТОР трудовыми ресурсами.	Создание и развитие социальной инфраструктуры.
Привлечение высококвалифицированных специалистов.	Обеспечение резидентов ТОР высококвалифицированными трудовыми ресурсами.	Создание и развитие социальной инфраструктуры. Реализация совместных программ с вузами региона. Совместная работа с Агентством по развитию человеческого капитала на Дальнем Востоке.

Потребности		
Описание потребности	Результат	Предлагаемые решения
Привлечение резидентов		
Привлечение дополнительного финансирования для реализации проектов резидентов ТОР	Своевременный выход резидентов ТОР на проектную мощность.	Активное привлечение к софинансированию проектов резидентов ТОР различных внебюджетных источников (российские институты развития).
Расширение перечня видов экономической деятельности, которые можно осуществлять в ТОР	Повышение привлекательности ТОР для потенциальных резидентов, повышение эффективности деятельности ТОР	Выбор приоритетных отраслей для развития в ТОР. Подготовка предложения о расширении перечня разрешенных видов деятельности.
Услуги Управляющей компании	Повышение привлекательности ТОР для потенциальных резидентов	Проработка функционала Управляющей компании для максимального упрощения деятельности резидентов ТОР
Расширение международных связей	Увеличение числа возможных путей развития для резидентов ТОР	Поиск иностранных партнеров, проведение международных мероприятий.

5. Перспективное развитие ТОР «Белогорск» и прилегающей территории

5.1. Анализ международного опыта и лучшей практики развития аналогичных территорий

Для анализа международного и российского опыта были рассмотрены кейсы развития аналогичных территорий промышленного развития в ряде стран Восточной Азии и успешные примеры-аналоги в России¹⁵ (*полный текст приведен в приложении к ППР*).

5.1.1. Промышленные площадки как инструмент развития

История создания в Восточной Азии промышленных площадок с особым режимом и деловым климатом началась с 90-х годов, и практически все страны макрорегиона продолжают динамично продвигать этот институт для ускорения экономического развития на национальном и региональном уровнях.

Например, во Вьетнаме первый промышленный парк был построен в 1991 году. Правительство страны отводило промышленным паркам значимую роль в создании новых рабочих мест для многочисленной молодёжи, привлечении иностранных инвестиций, появлении нового источника дохода для органов местного самоуправления от аренды земли. После успеха промышленного парка в г. Хошимине по всей стране началось их возведение под лозунгом «создания рабочих мест». Из 53 провинций Вьетнама 35 имеют промышленные парки, в каждой - в среднем их более 6, и в общем по стране насчитывается свыше

¹⁵ Для международных кейсов выбраны: промышленные парки MM2100 (Индонезия), Long Duc Industrial Park (Вьетнам), Nomura Haiphong Industrial Park (Вьетнам), Amata Nakorn (Таиланд), СЭЗ «Хоргос – Восточные Ворота» (Казахстан), Food Valley (Нидерланды).

В качестве российских кейсов представлены: промышленно-производственные особые экономические зоны «Липецк» (Липецкая область) и «Алабуга» (Республика Татарстан), промышленная зона «Заволжье» (Ульяновская область), индустриальные парки «DEGA-Ногинск» (Московская область) и «Ворсино» (Калужская область), морской торговый порт «Усть-Луга».

200 парков, которые в значительной степени способствовали развитию экономики страны.

С ростом числа обустроенных площадок обостряется конкуренция между ними, в добавление к растущей конкуренции стран и регионов, – и повышение конкурентоспособности промышленных парков и создание более привлекательных условий в них становится более затратным, требуется больше усилий по планированию и маркетингу, учету большего круга факторов и рисков, проблем экологического и социального характера, «индивидуализации» площадок через инструменты кластеризации, специализации, сегментации в маркетинговой политике, создания особых условий и услуг с учетом специфики привлекаемых промышленных сегментов.

Так, ввиду серьезных проблем с загрязнением окружающей среды во Вьетнаме (половина промышленных парков не была оборудована очистными сооружениями) было запрещено размещение предприятий ряда ключевых отраслей. Но благодаря созданию очистных сооружений в промышленном парке Long Duc в сотрудничестве с японскими компаниями парк получил особые конкурентные преимущества.

В целом, несмотря на то, что на сегодняшний день существует большое количество разнообразных территорий с особыми условиями ведения деятельности, можно выделить основные общие цели их создания в мире:

- ✓ Стимулирование международной торговли.
- ✓ Привлечение прямых инвестиций (как правило - иностранных):
 - Развитие территорий:
 - ◆ создание инфраструктуры;
 - ◆ формирование налоговых поступлений в бюджет.
 - Создание рабочих мест:
 - ◆ улучшение социально-экономического положения населения.

- Развитие / поддержка производства:
 - ◆ создание условий для инновационного развития;
 - ◆ кластерное объединение производств на одной территории, использование преимуществ общей инфраструктуры.
- ✓ Нарращивание и реализация инновационного и технологического потенциала:
 - стимулирование процессов трансфера технологий, опыта и знаний;
 - создание критической массы знаний;
 - создание условий для коммерциализации инноваций.
- ✓ Создание / усиление специализации и повышение конкурентоспособности территории.
- ✓ Поддержка стратегически важных для страны / региона предприятий.

5.1.2. Выбор и потенциал места

Конкурентоспособность площадки во многом зависит и от выбора места, его характеристик по показателям близости к потенциальным рынкам, наличию рядом транспортно-логистической инфраструктуры и трудовых ресурсов соответствующей квалификации, а также комфортных условий для жизни персонала.

Все рассмотренные успешные кейсы отличает удачный выбор места расположения: рядом с потенциально емким рынком (для азиатских парков – с учетом значительного местного населения и потребительского рынка; для российских примеров – в более населенной европейской части страны), рядом с магистральными транспортными артериями (парки Ворсино, ДЕГА-Ногинск, др.). Тоже касается и других международных примеров (СЭЗ «Хоргос-Восточные Ворота» и др.).

5.1.3. Применимое законодательное регулирование и роль государства

В развивающихся странах Азии, где промышленная инфраструктура исторически менее развита, роль государства весьма значительна в обеспечении комплекса законодательных условий, регулирования, поддержки парков вплоть до прямого участия в создании инфраструктуры и поддерживающих институтов. При этом важное значение имеет экономическая и промышленная политика на национальном и региональном уровнях, определяющая приоритеты, льготы и ограничения для отраслей.

Например, в Таиланде создан государственный орган Industrial Estate Authority of Thailand (IEAT), регулирующий отношения в сфере промышленной недвижимости, основная цель - обеспечение земельных участков и инфраструктуры внутри и вне площадок промышленных парков. При премьер-министре Таиланда создан Совет по инвестициям (Board of Investment (BOI)) - госучреждение по стимулированию инвестиций в стране, координирующее деятельность других соответствующих министерств и агентств, и предоставляющие услуги инвесторам.

В развитии промышленных площадок в странах Восточной Азии заинтересованы как центральные, так и региональные правительства, это предоставляет возможности соединения усилий государства на всех уровнях, и с другой стороны, для девелоперов парков важным направлением является налаживание тесных коммуникаций с властями (в частности, для решения вопросов открытия таможенного поста в парке Лон Дук во Вьетнаме, т.п.). В Казахстане глава государства Н. Назарбаев лично принимает участие в церемониях старта строительных работ сухого порта в Хоргосе, и т.д.

Успешная российская практика (ОЭЗ «Алабуга», ОЭЗ «Липецк», парки Ворсино, Заволжье, МТП «Усть-Луга») также указывает на важную роль местной администрации, ее всесторонней поддержки, вовлеченности и заинтересованности в развитии территории. Так, в проекте строительства морского торгового порта в Усть-Луге Ленинградская область выступила в качестве учредителя и инвестора при создании оператора и девелопера проекта – ОАО «Компании Усть-Луга».

В то же время пример парка ДЕГА-Ногинск показывает, что и частный оператор может успешно развивать промышленный парк без помощи государства, фактор успеха – знание и опыт девелопера – швейцарской группы ДЕГА (а также хороший выбор площадки и грамотный маркетинг).

5.1.4. Наличие льгот для резидентов территории

Набор налоговых, таможенных и административных льгот практически везде традиционен: применяется снижение налогов на прибыль и имущество, таможенных ставок, поощряется экспорт.

Общими чертами для большинства зон являются:

- ✓ отсутствие таможенных пошлин или их фиксация на минимальном уровне на ввоз и вывоз готовой продукции, исходных или промежуточных материалов;
- ✓ льготный режим налогообложения;
- ✓ обращение конвертируемых валют при свободе международных финансовых операций;
- ✓ гарантии правительств или других структур о не совершении конфискации иностранной собственности;
- ✓ предоставление функционирующим в зоне компаниям всевозможных дополнительных льгот и привилегий;
- ✓ осуществление страхования вкладываемых инвестиций.

Помимо этого, также важно снять с инвестора бремя административно-бюрократических согласований (для этого применяется механизм одного окна) и обеспечить транспортно-логистический сервис (например, в парке Номура Хайфон применяется принцип одного окна для оформления экспортно-импортных и транспортных операций, что очень важно для МСП).

Но самый важный, по сути, основной фактор привлекательности – наличие надежной и качественной инфраструктуры и оказание резидентам соответствующих услуг на стабильной основе.

5.1.5. Источники и способы финансирования создания инфраструктуры территории

Схемы распределения ролей при создании площадок – тоже везде традиционны, подчиняясь принципу, согласно которому инфраструктуру вне парка создает местная администрация (дороги) и инфраструктурные государственные корпорации (энергоснабжение, водоснабжение и водоотведение), а внутри парка – управляющей компанией до участков резидентов, на самих участках – самими резидентами. В таблице ниже показано такое распределение на примере промышленного парка Long Duc, Вьетнам.

Таблица 27. Распределение ответственности за обеспечение инфраструктуры в парке Long Duc, Вьетнам

Объекты	За пределами индустриального парка (ответственность местной администрации, местных инфраструктурных корпораций)				Внутри индустриального парка (ответственность девелопера парка)		
Электроэнергия	Первая ПС	Линия электропередачи	ТП для распределения электроэнергии	Сеть электропитания	ТП	Сети	Собственное генерирующее оборудование
Водоснабжение	Оборудование для забора воды	Оборудование для транспортировки воды	Установки очистки воды	Объекты водоснабжения	Пруд накопитель воды		Объекты водоснабжения
Водоотведение	Объекты водоотведения за пределами парка				Первичная обработка		Вторичные очистные сооружения
Дорога	Скоростная магистраль	Развязка для прямого доступа к магистрали		Обычные дороги	Сеть автодорог внутри парка		

Примечание: (1) розовый цвет – ответственность местной администрации, местных инфраструктурных корпораций, (2) голубой – девелопера, (3) желтый – резидентов.

Источник: составлено NRI на основе открытой информации.

Учитывая, что для создания инфраструктуры требуются значительные средства с долгим периодом их возврата, важное значение имеет оптимальная схема финансирования, в рамках которой УК стремится к снижению риска за счет использования финансовых ресурсов, полученных в виде прибыли от уже осуществленных инвестиций на первом этапе, для последующих инвестиций, используя для этого еще и такие инструменты и принципы, как компактность площадок, стадийность их развития, объединение интересов резидентов по объектам

инфраструктуры, др. Важно обеспечить подготовку (развитие) на более ранней стадии тех земельных участков и объектов, которые можно продать /сдать в аренду инвесторам.

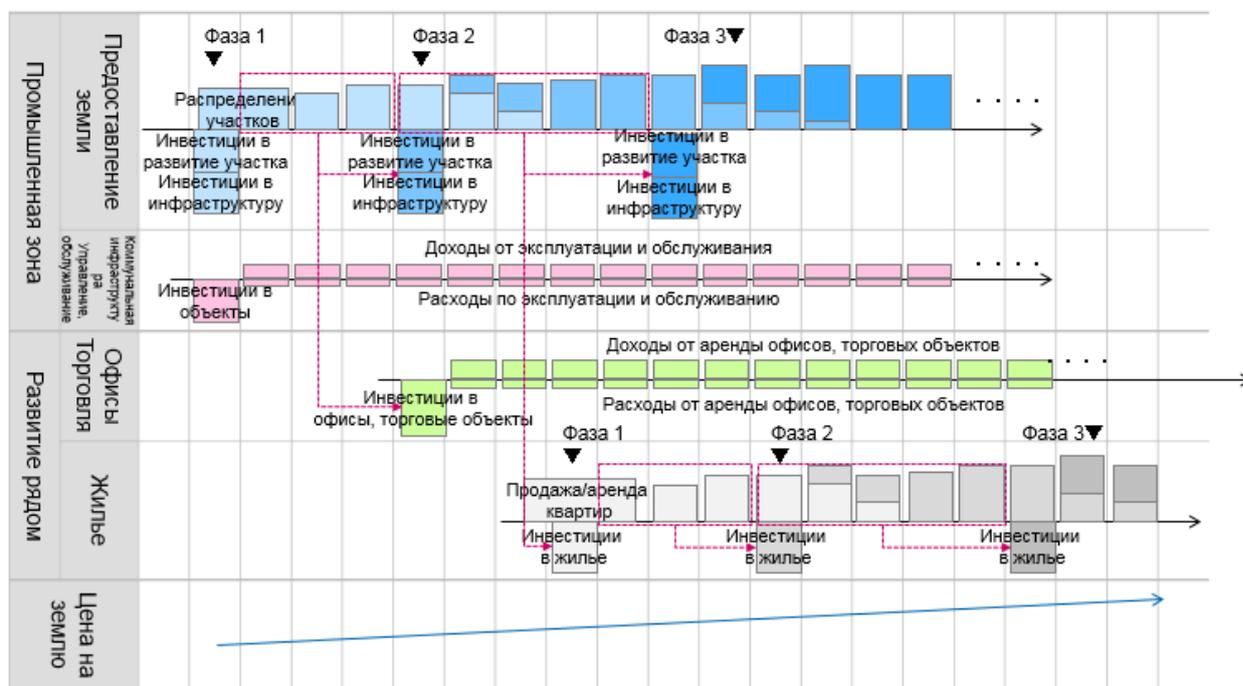


Рисунок 17. Иллюстрация денежного потока при поэтапном развитии промышленной площадки

Источник: составлено NRI.

Комбинации источников финансирования могут быть различными. Так, в парке Номура – Хайфон инвестиции в компанию-девелопера парка были осуществлены японским участником в денежной форме (70%) и Народным Комитетом Хайфона (30%) в материальной форме (земельные права). Помимо этого, для создания инфраструктуры заемные средства были привлечены от Японского Агентства международного сотрудничества JICA и Nomura Securities.

Корпорация развития промышленной зоны «Номура Хайфон» на начальном этапе построила собственную генерирующую установку с мощностью 50 МВт для снабжения электричеством резидентов зоны. Но впоследствии по мере повышения качества снабжения государственной энергокомпанией для резидентов стал доступен выбор поставщика электроэнергии. В результате возврат инвестиций, вложенных Nomura Hai Phong Industrial Zone Development Corporation в собственную генерацию, стал запаздывать.

Частью бизнес модели парков, создаваемых в России компанией ДЕГА, является партнерство с энергетической компанией E.ON по обеспечению автономной инфраструктуры тригенерации (электро и теплоснабжение, кондиционирование) без привлечения государственных средств.

УК ОЭЗ «Алабуга» приняла решение о приобретении Елабужской ТЭЦ для обеспечения тепловой энергией ряда резидентов ОЭЗ (теплиц), в том числе для повышения привлекательности «Алабуги» как места для строительства тепличного комплекса.

Интересным представляется опыт японо-вьетнамского сотрудничества в обеспечении промышленных парков объектами очистки воды в связи с обострением в этой стране проблемы с экологией в результате индустриализации. Опыт выразился в использовании схемы двухступенчатого кредита с использованием заемных средств по линии японского правительства.

В российской практике привлекает внимание опыт УК МТП Усть-Луга по ГЧП в рамках создания объектов порта, в частности, терминала «Юг-2» с использованием финансирования Инвестиционного фонда Российской Федерации.

5.1.6. История создания и развития территорий

В развитии территорий с особыми условиями ведения деятельности проявляется стадийность, которую условно можно разделить на три периода: (1) Начальная стадия (краткосрочный период); (2) Среднесрочный период (количественное расширение); (3) Долгосрочный период (качественная полнота и обновление).

Важными задачами первого этапа является создание базовой инфраструктуры и повышение информированности о парке среди целевых аудиторий (время «эмбрионального» развития, время «посадки семян»); второй этап – расширение и развитие инфраструктуры, развитие бизнеса резидентов первой волны, др.; третий этап – качественное расширение (и модернизация инфраструктуры, построенной на начальном этапе), внешняя экспансия.

Сроки выхода на траекторию стабильного развития бизнеса площадки, как показывает анализ кейсов, в целом составляет 10-15 лет (примеры – ОЭЗ «Алабуга», ОЭЗ «Липецк», МТП Усть-Луга, оценки японских инвесторов в парках в Юго-Восточной Азии). После 10-15 летнего периода происходит расширение площадки и тиражирование опыта (экспансия деятельности УК), диверсификация сервисов и услуг (примеры: ОЭЗ «Алабуга» – расширение площади, новые направления развития; парк Amata Nakorn в Таиланде – поэтапное доведение площади парка до 3 тыс. га, создание по сути целого города; МТП Усть-Луга – переход к созданию промышленного парка после создания порта, впоследствии – ставится задача строительство города на 35 тыс. чел.).

5.1.7. Отраслевой международный опыт в рамках специализации ТОР «Белогорск»

5.1.7.1. Food Valley (Нидерланды)

Общая информация

В ТОР «Белогорск» сельское хозяйство является приоритетной специализацией, выступая драйвером локального экономического развития.

В ТОР требуется создание системы тесного взаимодействия между тремя сторонами – производством (предприятиями), наукой (организациями образования и научно-исследовательскими институтами) и государством (федеральными и региональными учреждениями) и становление дальневосточных территорий в качестве экономических центров, которые распространяют по всему миру генерируемую в них информацию касательно сельского хозяйства и пищевой промышленности, создают новые бизнесы, осуществляют подготовку специалистов и совершают различные коммуникации и обмены.

В этой связи представляется интересным посмотреть пример т.н. «пищевой долины» (Food Valley) в Нидерландах, которая выполняет роль центра

информационного и человеческого обменов, генерирования бизнеса в сфере сельского хозяйства и пищевой промышленности.

Food Valley – это территория (район) в Нидерландах, где сконцентрированы международные компании пищевой промышленности, научно-исследовательские институты, и расположен университет и исследовательский центр Wageningen.

Район Food Valley является базовым для большого числа международных пищевых компаний, здесь ведут различную деятельность около 15 тысяч профессиональных исследователей в области наук и технологий, связанных с пищевой промышленностью. И еще большее число занято в производстве пищевой продукции.

Food Valley, центром которой является город Wageningen, стремится сформировать динамичный пул знаний для международной пищевой промышленности.

История создания и развития территории

Таблица 28. Ключевые факты в хронологическом порядке

Дата	Событие
1918 г.	Придание статуса государственного образовательного учреждения сельскохозяйственной школе Wageningen - Wageningen Agricultural College.
1986 г.	Преобразование колледжа в университет Wageningen Agricultural University.
1997 г.	Создан Исследовательский Центр университета (Wageningen Agricultural University Research Center) совместно с университетом Wageningen Agricultural University, который является и образовательным и научно-исследовательским учреждением, и несколькими специализированными научно-исследовательскими организациями.
2000 г.	Изменено название университета – исключено слово «сельскохозяйственный» - Wageningen University. С этого момента расширены изучаемые дисциплины – не только сельское хозяйство, добавлены лес и окружающая среда, пищевые продукты, био, климат, туризм, водные ресурсы (от производства до контроля воды), др.
2004 г.	Совместно усилиями ряда компаний, драйверов развития пищевой промышленности, центрального правительства Нидерландов и местной администрации провинции Gelderland создан фонд Food Valley Foundation, выполняющий координационную функцию.

Источник: составлено NRI по открытым источникам.

Регулирование деятельности

Нидерланды осуществляют модернизацию, развитие и укрепление сельского хозяйства и пищевой промышленности на основе государственной стратегии, в которой этим отраслям отведена роль локомотивов экономического развития.

Система и регулирование в сфере образования и научно-исследовательской деятельности основано на законе об образовании Academic Education Act.

Льготы для резидентов территории

Для предприятий пищевой промышленности облегчен доступ к новейшему оборудованию и высококвалифицированным специалистам в Food Valley.

Поскольку в процессе тесного взаимодействия в Food Valley между научно-исследовательскими учреждениями и университетом, и предприятиями пищевой промышленности возникает потребность в различных «малых» услугах, в результате для решения данной проблемы рождаются венчурные предприятия, способные предлагать такие услуги.

Благодаря созданию фонда Food Valley Foundation, создана база сотрудничества трех сторон процесса – предприятий, образования и науки и государства, и становится возможным комплексно задействовать потенциал, которым обладают эти три стороны.

Процедура и критерии отбора резидентов

Для вхождения в Food Valley не установлено каких-либо ограничений и процедур.

Источники и способ финансирования создания инфраструктуры

Обечение инфраструктуры (электроэнергия, водоснабжение и отведение, дороги, пр.) осуществляют центральное правительство и местная администрация провинции Gelderland.

Объекты университета Wageningen и Исследовательского Центра обустривают центральное правительство и местные власти провинции Gelderland.

Фонд Food Valley Foundation создан и управляется государственными органами (центральное правительство, местная администрация провинции Gelderland, др.), а также местными и многонациональными компаниями, деятельность которых связана с пищевой промышленностью.

Управляющая компания и ее функции

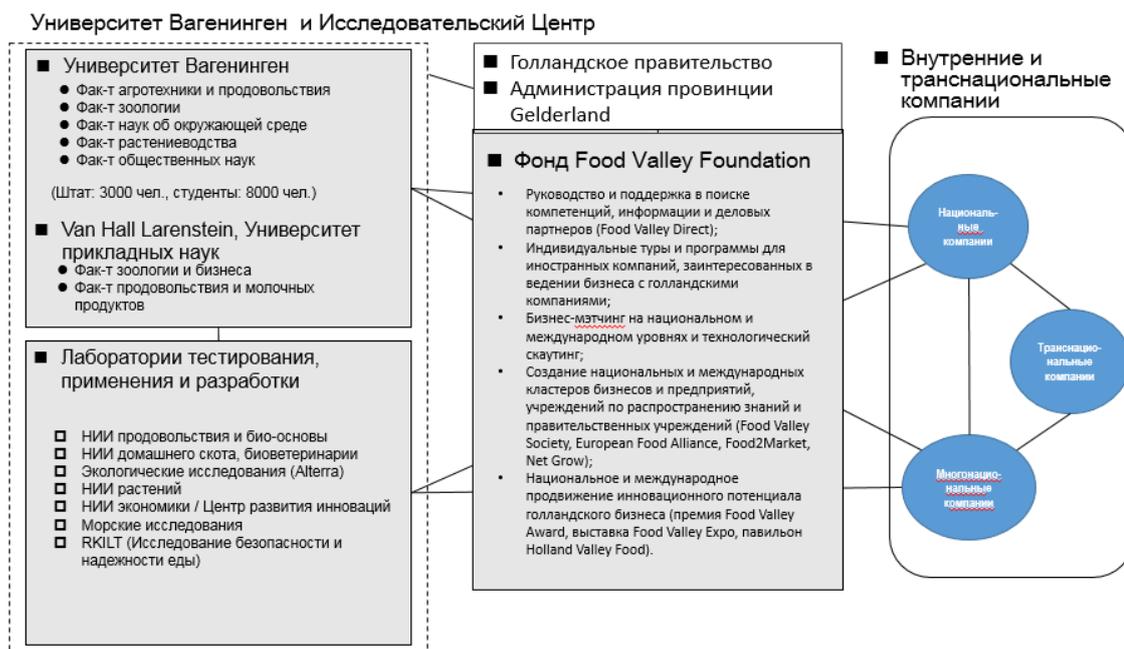


Рисунок 18. Общая организационная структура Food Valley

Источник: составлено NRI по информации из открытых источников.

Университет Wageningen и Исследовательский Центр:

- ✓ Университет Wageningen и Исследовательский Центр состоят из университета Wageningen, университета прикладных наук Van Hall Larenstein, а также 7 групп лабораторий по тестированию, применению и разработке.
- ✓ Спецификой управления Университета Wageningen и Исследовательского Центра являются (1) проведение исследований в интересах науки не ради самой науки, а исследований, которые имеют социально-экономическую ценность; (2) определение исследовательских программ с учетом потребностей пользователей и клиентов; (3) тесное взаимодействие с производственными предприятиями и публичными организациями, др.
- ✓ Университет Wageningen и Исследовательский Центр создают систему исследований, целенаправленно отвечающую потребностям предприятий по разрешению возникающих проблем и по разработке новых продуктов.
- ✓ Фонд Food Valley Foundation:

- ✓ Фонд Food Valley Foundation создан в 2004 году и функционирует на взносы предприятий-членов и региональные субсидии в целях осуществления исследовательских работ.
- ✓ Деятельность фонда включает поддержку проведения совместных исследований, предоставление информации, привлечение предприятий в Food Valley, помощь предприятиям-членам.
- ✓ Благодаря созданию фонда Food Valley Foundation, создана система тесного взаимодействия трех сторон – производства, образования/науки и государства, что позволяет объединить и использовать потенциал и возможности всех сторон.
- ✓ По состоянию на декабрь 2015 года в фонд Food Valley Foundation направляли свои финансовые взносы 145 предприятий, включая такие известные компании, как Heinz, Nestlé, Unilever, Ajinomoto, Kikkoman.

Основные задачи и направления деятельности

Университет Wageningen и Исследовательский Центр:

- ✓ Является органом, выполняющим функции комплексных исследований по теме сельского хозяйства и пищевой промышленности, подготовки специалистов по этим темам, а также одновременно – выполняет роль центра знаний, позволяющим генерировать новый бизнес на основе взаимосвязи и сотрудничества с предприятиями, занятыми в указанных областях.
- ✓ Фонд Food Valley Foundation.¹⁶
- ✓ Руководство и поддержка в поиске компетенций, информации и деловых партнеров (Food Valley Direct).
- ✓ Индивидуальные туры и программы для иностранных компаний, заинтересованных в ведении бизнеса с голландскими компаниями.
- ✓ Бизнес-мэтчинг на национальном и международном уровнях и технологический скаутинг.

¹⁶ http://www.foodvalley.nl/pdf/FV_Annual_Report_2014.pdf pp21

- ✓ Создание национальных и международных кластеров, соединяющих бизнес и предприятия, учреждения по распространению знаний и правительственные учреждения (Food Valley Society, European Food Alliance, Food2Market, Net Grow).
- ✓ Национальное и международное продвижение инновационного потенциала голландского бизнеса (премия Food Valley Award, выставка Food Valley Expo, павильон Holland Valley Food).

Параметры деятельности

Прогноз доходов и убытков университета Wageningen на 2016-2018 гг. приведен ниже. В доходах 50% приходится на основной источник – прямые вложения государства, следующая статья доходов (20%) – проекты, привлеченные от третьих сторон. В расходах 60% приходится на оплату персонала, 25% - на водо- и теплоснабжение и другие расходы. Доходы и расходы в целом сбалансированы до 2018 года.

Таблица 29. Отчет о доходах и убытках университета Wageningen, прогноз на 2016-2018 гг. (тыс. евро)

	2015	2016	2017	2018
ДОХОДЫ				
Прямое государственное финансирование	173.7	178.0	181.5	185.1
Плата за обучение	28.2	33.4	34.6	35.6
Финансирование научных исследований и целевые субсидии	26.8	27.0	27.0	27.0
Проекты по заказу третьих лиц	66.3	57.0	57.0	57.0
Другие доходы	26.0	26.5	26.5	26.5
Итого доходы	321.0	321.9	326.6	331.2
РАСХОДЫ				
Затраты на персонал	194.5	190.3	195.7	200.8
Амортизация	20.4	25.4	23.1	22.4
Затраты на проживание	27.6	26.5	28.7	29.3
Прочие расходы	79.7	81.7	81.1	80.8
Итого расходы	322.2	323.9	328.6	333.3
Результат операционной деятельности	-1.2	-2.0	-2.0	-2.1
Финансовые доходы и расходы	-0.5	-0.5	-0.1	0.0
Результат от операционной деятельности до налогообложения	-1.7	-2.5	-2.1	-2.1
Сторонние доли и добавленная стоимость	0.0	0.0	2.4	0.0
Чистый результат	-1.7	-2.5	0.3	-2.1

Источник: годовой отчет университета Wageningen и Исследовательского Центра (2015 г.)

Активы

Активы Food Valley состоят из земельных участков, строений университета Wageningen и Исследовательского Центра и фонда Food Valley Foundation, а также интеллектуальной собственности мирового уровня в сфере сельского хозяйства и пищевой промышленности, сети взаимодействия и коммуникаций предприятий этих отраслей в мире.

Оказываемые услуги

Университет Wageningen и Исследовательский Центр:

- ✓ является органом, выполняющим функции комплексных исследований по теме сельского хозяйства и пищевой промышленности и подготовки специалистов по этим темам, а также одновременно – выполняет роль центра знаний, позволяющего генерировать новый бизнес на основе взаимосвязи и сотрудничества с предприятиями, занятыми в указанных областях.

Фонд Food Valley Foundation:

- ✓ мэтчинг предприятий и НИИ и их персонала;
- ✓ поддержка передовых проектов, рассчитанных на предприятия, передача технологий, выделение бизнесов, их поддержка;
- ✓ концентрация знаний в области сельскохозяйственной и пищевой продукции;
- ✓ выстраивание международного сотрудничества с другими кластерами в области сельского хозяйства и пищевой промышленности;
- ✓ проведение международных симпозиумов и выставок, деятельность по распространению информации о достижениях Food Valley.

Ключевые факторы успеха или неудачи

- ✓ Обеспечена система и площадка, на основе которой можно проводить переговоры правительства и научно-исследовательских организаций по

вопросам поиска лучших решений в рамках сельскохозяйственной политики и бизнеса.

- ✓ Роль Food Valley заключается в сближении и соединении заинтересованных лиц и предприятий. Площадка – готова, дело за соединением партнеров со стороны предприятий и НИИ.
- ✓ Особенностью в Нидерландах является то, что если государство делает финансовые вложения в НИИ, оно делегирует им распоряжение этими средствами.
- ✓ В Food Valley соединяются три ключевых фактора: «знания», «венчурный дух», «инновации», вместе с созданной системой поддержки это обеспечивает успех бизнеса в сфере сельского хозяйства и пищевой промышленности.

5.1.8. Управляющая компания и ее функции

5.1.8.1. Форма юридического лица и принадлежность

Управляющие компании (УК) создаются в разных формах, которые определяются различными конкретными обстоятельствами (законодательство, общий режим и климат, история конкретной площадки, договоренность партнеров).

И в Восточной Азии и России имеются примеры деятельности УК с государственным и частным участием (государственные федерально-региональные ОЭЗ «Алабуга», ОЭЗ «Липецк»; чисто региональные – парк «Заволжье»; региональные с участием государственного Инвестиционного фонда – парк «Ворсино»; государственно (регионально)-частные – МТП Усть-Луга; частные – парк «ДЕГА-Ногинск»).

Анализ кейсов показывает, что для экономии времени и ускорения процесса запуска и становления важно привлечение и участие инвесторов, у которых есть опыт, в капитале и деятельности УК. Часто это происходит в Восточной Азии (примеры привлечения японских компаний в качестве со-инвесторов в парки в Индонезии, Вьетнаме). Казахстан привлек известного оператора DP World для

управления в СЭЗ «Хоргос - Восточные Ворота». Группа ДЕГА предлагает в России франшизу для российских партнеров с вхождением в капитал УК и без вхождения.

В случае с тайландским парком Amata Nakorn, функции девелопера и управляющей компании разделены – к управлению парком привлечено специализированное государственное предприятие Industrial Estate Authority of Thailand (IEAT), подчиненное министерству промышленности (схема представлена ниже). Сеть представительств Совета по инвестициям при премьер-министре (Board of Investment (BOI)) в стране и за ее пределами позволяет осуществлять различные процедурные операции для инвесторов из разных офисов. Закреплены штатные сотрудники, отвечающие за координацию с отдельными министерствами и ведомствами. Инвесторы могут обращаться за услугами Совета с его сайта. Установлены временные рамки для подготовки ответов и предоставления услуг, и введена система персональной ответственности сотрудников за нарушение сроков. Поддержка и помощь со стороны Совета по инвестициям Таиланда в привлечении инвесторов повышает конкурентоспособность промышленного парка этой страны и входящих в него предприятий.

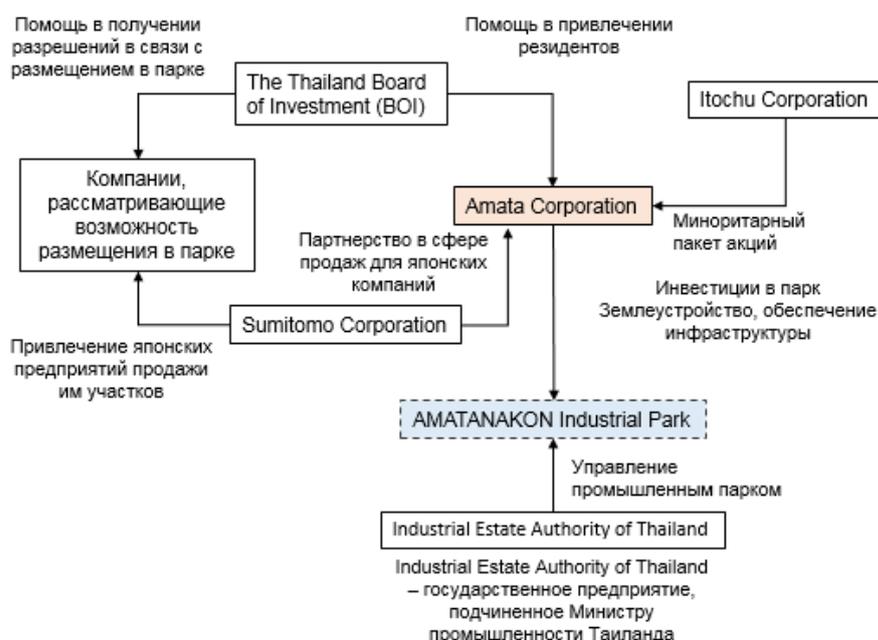


Рисунок 19. Схема взаимодействия управляющей компании с органами содействия и партнерами индустриального парка Amata Nakorn, Таиланд

5.1.8.2. Основные задачи и направления деятельности УК

На разных этапах перед УК стоят разные задачи. На начальном этапе две самые важные задачи: привлечение инвесторов и создание инфраструктуры.

Вопросы инфраструктуры освещены выше. Важно при этом подчеркнуть роль государства в создании инфраструктуры опережающим образом не только внутри площадки, но и вне ее (прежде всего, транспортная доступность до рынков для продукции площадки, а также современная комфортная городская среда и условия для занятого персонала).

Привлечение инвесторов – одна из самых важных задач. Продуманная маркетинговая политика, увязанная с промышленной политикой региона, подразумевает привлечение якорных инвесторов на начальном этапе и привлечение в качестве резидентов предприятий недостающих звеньев цепочек добавленной стоимости.

При этом УК важно постоянно коммуницировать с резидентами, аккумулировать их требования и пожелания и отображать их в улучшении режима администрирования, инвестиционного климата, условий работы персонала и др.



Рисунок 20. Задачи УК

- Простое приглашение привлекаемых предприятий (зарубежного капитала) не даст ни инвестиций, ни прихода на рынок. Необходима подготовка условий инвестирования в регион с учетом потребностей привлекаемых предприятий.
- Важно уметь оперировать циклом: «осведомленность в потребностях предприятий относительно инвестирования и продвижения на рынок», «создание инвестиционных условий в регионе, отвечающих потребностям предприятий», «деятельность по привлечению инвестиций целевых предприятий (иностраннй капитал)».

Взаимозависимость деятельности по привлечению инвестиций и созданию инвестиционных условий



Рисунок 21. Задачи УК по привлечению инвестиций и созданию инвестиционных условий

5.1.8.3. Оказываемые услуги

Одна из задач УК – предоставить для резидентов максимально комфортные условия на этапах вхождения и этапах производственной деятельности. На примере девелопера парков компании ДЕГА важно предоставить широкое меню услуг. При этом, ряд услуг передается на аутсорсинг с рекомендацией от УК надежных исполнителей (например, строительство производственных площадей).

Как показывает анализ деятельности УК в особых экономических зонах в России, основной доход приносят услуги по «транспортировке энергоносителей» (услуги коммунально-инженерной инфраструктуры), а также сдача в аренду.

Везде чувствительными для резидентов являются услуги, связанные с административными согласованиями.

Так, девелопер промышленной зоны Nomura Hai Phong, Вьетнам, компания Nomura Hai Phong Industrial Zone Development Corporation, оказывает поддержку входящим предприятиям до получения ими лицензии на совершение инвестиций. В конкретном плане это включает подготовку заявки на получение разрешения инвестирования (предоставление при необходимости переводчиков с вьетнамским

языком и агентских услуг), регистрация в налоговых органах, изготовление печатей, публичное оповещение о создании юридического лица, нотариальное оформление документов, др. Также девелопер предлагает агентов для оформления экспортно-импортных операций и подрядчиков на строительные работы. Девелопер непосредственно не вовлечен в обеспечение предприятий рабочей силой, поддержка по найму оказывается через центр найма (Job Service Center) администрации зоны HEZA (Haiphong Economic Zone Authority). В парке Номура Хайфон открыты: пост таможни, офисы транспортно-логистических компаний (Yusen Logistics, Kintetsu Logistics), компании связи (NTT Communications), страховой компании (Mitsui Sumitomo Insurance), обеспечены следующие объекты: банк, банкомат, почтовое отделение, клиника, японская школа.

В индустриальном парке AMATA NAKORN, Таиланд, для резидентов возведены объекты, предоставляющие услуги, в том числе такие как: медицинская клиника, магазины, японский ресторан, банк (банкоматы), почтовое отделение, спортивные клубы, гольф, съемное и постоянное жилье, школы. По сути это не промышленный парк, а целый город, в котором соединены функции производства и обитания и созданы максимальные условия для комфортной, спокойной и безопасной жизни.

5.1.8.1. Ключевые факторы успеха или неудачи для рассматриваемых зарубежных территорий

Таблица 30. Ключевые факторы успеха или неудачи для рассматриваемых зарубежных территорий

Меры и факторы	Содержание, примеры	Ожидаемый эффект	Проблемные моменты (на что надо обращать внимание)
<p>Повышение привлекательности для инвесторов, усиление побудительности их вхождения в территорию</p>	<ul style="list-style-type: none"> – предоставление инфраструктуры высокой надежности и качества (MM2100, AMATA NAKORN, LONG DUC, NOMURA HIPHONE) – сервис одного окна, позволяющий быстро регистрировать местную компанию и получение разрешений и согласований (AMATA NAKORN BOI) – обеспечение объектов, предоставляющих услуги (безопасность, надежность, высокое качество) (MM2100, AMATA NAKORN, LONG DUC, NOMURA HIPHONE) 	<ul style="list-style-type: none"> – повышение степени удовлетворенности резидентов и лояльности потенциальных инвесторов – как результат возникает эффект «сарафанного радио» (реклама промышленной площадки силами вошедших резидентов для потенциальных инвесторов) – оценки от существующих резидентов является самой важной информацией для потенциальных инвесторов для принятия решения о вхождении 	<ul style="list-style-type: none"> – необходимо следить за тем, чтобы не ухудшились показатели прибыльности и эффективности инвестиций в результате их чрезмерного объема (Nomura HaiPhong).
<p>Получение преференций от центрального правительства и региональной администрации</p>	<ul style="list-style-type: none"> – получение от центрального правительства статуса «экспортной перерабатывающей зоны» (MM2100) – делегирование управления зоной агентству Industrial Estate Authority of Thailand (AMATA NAKORN) – подготовка центральным правительством мастер-плана, направленного на привлечение определенных отраслей промышленности (Pendopo ECO COAL TOWN (CLEAN COAL TOWN)) 	<ul style="list-style-type: none"> – накладывается обязательство на резидентов экспортировать не менее 85% своей продукции, при этом предоставляется 100% освобождение от налогов и пошлин для ввозимого сырья и оборудования. – можно рассчитывать на обеспечение за счет центрального и регионального бюджетов объектов инфраструктуры 	<ul style="list-style-type: none"> – необходимость создания и поддержания каналов коммуникаций с представителями центрального и местного правительств, отвечающих за льготы и преференции, в целях их обеспечения.

Меры и факторы	Содержание, примеры	Ожидаемый эффект	Проблемные моменты (на что надо обращать внимание)
Привлечение внешнего сотрудничества для повышения степени переработки и увеличения добавленной стоимости	<ul style="list-style-type: none"> – обеспечение сотрудничества со стороны Японской национальной корпорации по нефти, газу и металлам (JOGMEC) в развитии проекта Угольного города в Индонезии (Pendopo ECO COAL TOWN (CLEAN COAL TOWN)) 	<ul style="list-style-type: none"> – возможность, при сотрудничестве с Японией, подготовки мастер-плана, предусматривающего создание угольной промышленной цепочки, эффективно сочетающей угольную генерацию, углекислоту, и привлечение вместе с этим льготных иенных кредитов японского правительства 	<ul style="list-style-type: none"> – Необходимо учитывать риск увеличения объемов внешнего заимствования
Расширение агломерации и концентрации функций промышленной цепочки добавленной стоимости	<ul style="list-style-type: none"> – Должны привлекаться (агломерироваться) не только финишные сборочные производства, но также учреждения науки и образования, поставщики компонентов, финансисты, поддерживающие отрасли, транспортники, др. 	<ul style="list-style-type: none"> – Возможность открытия и становления бизнеса в режиме «одного окна» позволит реализовать эффективную деловую активность, и стабильное наличие производственных объектов позволит осуществлять разработку товаров, отвечающих запросам и потребностям. 	<ul style="list-style-type: none"> – Судостроительный кластер Имабари (Япония) использовал фактор исторически сложившейся промышленной агломерации. Если же на территории отсутствуют необходимые звенья цепочки поставщиков, требуется стратегия и конкретные меры продвижения территории.
Multi seasonal, step by step and continuous investment	<ul style="list-style-type: none"> – Даже в бизнесе, связанном с лыжным катанием, важно сезонное распределение нагрузки на объекты и выравнивание поступающих доходов. – Не прекращаемые инвестиции позволят содержать объекты рекреации в «свежем» виде для посетителей и «облегчать» бремя инвестиций в финансовой отчетности. 	<ul style="list-style-type: none"> – Ежегодное улучшение состояния и наличия объектов рекреации и выравнивание доходной части. – Постоянное обновление объектов позволит привлекать посетителей и переводить их в категорию повторных клиентов. – Поэтапные инвестиции позволят управляющей компании сокращать финансовое бремя, а управление объектами рекреации облегчается. 	<ul style="list-style-type: none"> – Управление графиком имеет важное значение. – Управление денежными средствами для контроля инвестиций и доходов также имеет важное значение. Инвестиции должны быть меньше или равны амортизации существующих объектов. Если инвестиции становятся выше годовой амортизации, необходима тщательная оценка инвестиций.

5.1.8.2. Основные характеристики рассмотренных российских территорий с особыми условиями ведения деятельности

Таблица 31. Основные характеристики рассмотренных российских территорий с особыми условиями ведения деятельности

Территория развития	ОЭЗ ППТ «Алабуга»	ОЭЗ ППТ «Липецк»	Индустриальный парк «Ворсино»	Промышленная зона «Заволжье»	Индустриальный парк «ДЕГА-Ногинск»	Морской торговый порт Усть-Луга
Форма	Особая экономическая зона промышленного типа	Особая экономическая зона промышленного типа	Индустриальный парк	Индустриальный парк	Индустриальный парк	Морской торговый порт
Тип	Гринфилд	Гринфилд	Гринфилд	Гринфилд	Гринфилд	Гринфилд
Субъект РФ	Республика Татарстан	Липецкая область	Калужская область	Ульяновская область	Московская область	Ленинградская область
Управляющая компания	Акционерное общество «Особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Алабуга»	ОАО «Особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Липецк»	ООО «Индустриальный парк «Ворсино»	АО «Корпорация развития Ульяновской области»	ООО «Парк Ногинск»	ОАО «Компания Усть-Луга»
Владельцы активов	АО «ОЭЗ» - 66%, Министерство земельных и имущественных отношений РТ - 34%	ОАО «ОЭЗ» – 63,98%, КУГИ Липецкой области – 36,02%	АО «Корпорация развития Калужской области» (Министерство экономического развития Калужской области - 88,668%; Внешэкономбанк - 11,332%).	АО «Корпорация развития Ульяновской области» (Ульяновская область - 100%)	юридические лица, зарегистрированные в Германии и Швейцарии	Ленинградская область - 20%, ОАО «РЖД» - 8,52%, остальные акции - частные российские и иностранные компания.
Форма собственности	государственная	государственная	государственная	государственная	частная	государственно-частная
Название сайта	www.alabuga.ru	https://sezlipetsk.ru/	http://indpark.vorsino.com/	www.ulregion.com	http://www.dega-ag.com/ru/	http://www.port-ustluga.ru/
Численность штата УК	Около 700	Около 150	н/д	н/д	Около 100	н/д

Территория развития	ОЭЗ ППТ «Алабуга»	ОЭЗ ППТ «Липецк»	Индустриальный парк «Ворсино»	Промышленная зона «Заволжье»	Индустриальный парк «ДЕГА-Ногинск»	Морской торговый порт Усть-Луга
Отрасль/ специализация проекта	Машиностроение, производство транспортных средств и их компонентов, пищевая промышленность, стройматериалы, металлообработка, изделия из пластика, др.	Машиностроение, металлообработка, производство энергооборудования, медицинской техники, транспортных средств, компонентов	Электротехника, пищевая промышленность, металлургия, мебель, косметика, стройматериалы, фармацевтика, промышленные газы, изделия из бумаги и картона, изделия из полимеров, логистика, др.	Пищевая промышленность, производство автокомпонентов, мебели, станкостроение, упаковки, др.	Производство (пищевая промышленность, фармацевтика, косметика, др.), ретейл, логистика	Терминалы для перегрузки экспортно-импортных грузов
Общий размер территории	1983 га (будет увеличена до 4 тыс. га)	2300 га (два участка: 1000 га и 1300 га)	1610,6 га	703 га	256 га (будет увеличение на 50 га)	1056 га
Размер свободной территории (га)	416 га		325,4	300,5 га	Около 40 га	
Ближайшие населенные пункты, название и удаленность (км)	Елабуга 10 км, Набережные Челны 30 км, Менделеевск 30 км, Нижнекамск 60 км	Липецк – 20 км, Грязи – 10 км, Москва – 450 км	Обнинск – 6 км, Москва – 75 км, Калуга – 95 км.	Индустриальный парк размещен в черте г. Ульяновска	Ногинск – 6,5 км, Москва – 37 км	Санкт-Петербург – 160 км (строится город Усть-Луга)
Объем выпуска продукции на территории (млрд. руб.)	35,68 (2015 г.)	28,6 (2014 г.)	н/д	16,4 (2015 г.)	н/д	н/д
Суммарный объем налоговых поступлений от деятельности Индустриального парка (млрд. руб.)	8,7 (2015 г.)	3,1 (2014 г.)	62,15 (2007-2015 гг.)	3,0 (2015 г.)	н/д	3,5 (2014 г.)

Территория развития	ОЭЗ ППТ «Алабуга»	ОЭЗ ППТ «Липецк»	Индустриальный парк «Ворсино»	Промышленная зона «Заволжье»	Индустриальный парк «ДЕГА-Ногинск»	Морской торговый порт Усть-Луга
Суммарный объем частных инвестиций в инфраструктуру (млрд. руб.)	-	-	8,7	0,65 (в т.ч. 454,7 млн. руб. вложение АО «Корпорация развития Ульяновской области»)		142,6
Суммарный объем государственных инвестиций в инфраструктуру (млрд. руб.)	25,7	7,5	1,8	1,08		Федеральный бюджет – 23,4; Инвестиционный фонд – 1,9; ОАО «РЖД» - 28,7
Суммарный объем инвестиций Резидентов на территории (млрд. руб.)	100,2 (освоено) 153,7 (заявлено)	131,6 (заявлено)	97,9	30,00	1,4 млрд. евро	142,6
Число резидентов, включая начавших производство на территории Индустриального парка	48 (22)	47 (15)	36 (16)	10	40	12 крупных терминалов
Количество созданных рабочих мест на территории Индустриального парка	5 504 (по состоянию на 31.12.2015)	2600	6168	2017	6500	н/д

Территория развития	ОЭЗ ППТ «Алабуга»	ОЭЗ ППТ «Липецк»	Индустриальный парк «Ворсино»	Промышленная зона «Заволжье»	Индустриальный парк «ДЕГА-Ногинск»	Морской торговый порт Усть-Луга
Резиденты ИП имеют специальные льготы на федеральном и региональном уровне	Пакет льгот на федеральном уровне в рамках законодательства об особых экономических зонах	Пакет льгот на федеральном уровне в рамках законодательства об особых экономических зонах	Льготы Калужской области для инвестиционных проектов (снижение налогов на прибыль и имущество)	Льготы Ульяновской области для инвестиционных проектов (снижение налогов на прибыль и имущество)	Льготы Московской области для инвестиционных проектов (снижение налогов на прибыль и имущество)	Льготы Ленинградской области для инвестиционных проектов (снижение налогов на прибыль и имущество)

Результаты, полученные в рамках анализа международного опыта и лучшей практики развития аналогичных территорий, а также анализа ключевых стратегических и методических документов, влияющих на выбор приоритетов, создание и развитие ТОР, являются в совокупности с другими факторами развития ТОР основой для определения специализации и приоритетов развития ТОР.

Кроме того, при разработке эффективной модели управления ТОР также учитываются результаты анализа опыта функционирования компаний, в том числе государственных, управляющих территориями с особыми условиями ведения деятельности в России и за рубежом. При этом учитывается не только позитивный, но и негативный опыт. Такой подход позволяет избежать тех ошибок, которые ранее были сделаны в рамках реализации других подобных механизмов.

5.2. Анализ ключевых стратегических и методических документов, влияющих на выбор приоритетов, создание и развитие ТОР «Белогорск»

В процессе анализа стратегических и методических документов проанализированы и учтены нормативно-правовые аспекты функционирования ТОР «Белогорск» и основные направления социально-экономического развития Дальнего Востока и Амурской области, принятые документами стратегического и территориального планирования федерального и регионального уровней (*подробнее в Приложение к ППР*). В результате проведенного анализа можно сделать следующие выводы:

ТОР «Белогорск» создана и функционирует в соответствии с требованиями и условиями, определенными Федеральным законом от 29.12.2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации».

Развитие ТОР «Белогорск» на территории Амурской области соответствует следующим приоритетам развития российской экономики, определенным в Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года:

- ✓ создание и развитие конкурентных рынков, создание центров глобальной компетенции в обрабатывающих отраслях;
- ✓ содействие повышению конкурентоспособности ведущих отраслей экономики путем использования механизмов государственно-частного партнерства;
- ✓ расширение зоны опережающего экономического роста на регионы Дальнего Востока, с реализацией потенциала исторически сложившихся специализаций регионов и инновационной диверсификацией экономики;

- ✓ содействие повышению конкурентоспособности массовых обрабатывающих производств промышленности с целью рационализации импорта и увеличения экспорта продуктов переработки;
- ✓ ускорение роста высоко- и среднетехнологичного производства, выход предприятий на внешние и внутренние рынки с новой конкурентоспособной продукцией с высокой долей добавленной стоимости;
- ✓ формирование конкурентоспособной транспортной инфраструктуры, обеспечивающей реализацию транзитного потенциала российской экономики;
- ✓ создание благоприятных условий для развития способностей каждого человека, улучшение условий жизни российских граждан.

Развитие ТОР «Белогорск» будет способствовать сбалансированному территориальному развитию Дальнего Востока, ориентированному на снижение межрегиональной и внутрирегиональной дифференциации в уровне и качестве социальной среды и доходах населения. Кроме того, развитие ТОР «Белогорск» даст импульс развитию технологической модернизации исторически сложившихся сельскохозяйственной, пищевой и других обрабатывающих отраслей Амурской области.

При этом Концепцией указывается на высокий потенциал роста (в том числе путем импортозамещения) среднетехнологичного производства - пищевой промышленности и переход сельского хозяйства к устойчивому режиму развития при значительном укреплении позиции России на мировых рынках продовольствия.

Эффективное развитие ТОР «Белогорск» на территории Амурской области также будет способствовать достижению заявленных в Указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 596 «О долгосрочной государственной экономической политике» показателей.

В случае развития в долгосрочной перспективе на территории ТОР «Белогорск» определенных направлений науки, технологий и техники необходимо

ориентироваться на Указ Президента Российской Федерации от 7 июля 2011 г. № 899.

Создание и развитие ТОР «Белогорск» на территории Амурской области полностью соответствует приоритетам государственной политики в сфере реализации Государственной программы Российской Федерации «Социально-экономическое развитие Дальнего Востока и Байкальского региона» (далее – Программа), в том числе:

- ✓ создание на Дальнем Востоке конкурентоспособных (в сравнении с соседними странами Азиатско-Тихоокеанского региона) условий ведения хозяйственной деятельности, необходимых для ускоренного развития экономики и социальной сферы;
- ✓ обеспечение крупномасштабного притока инвестиций в проекты, осуществляемые на территории макрорегиона;
- ✓ развитие транспортной инфраструктуры для обеспечения освоения территорий макрорегиона и повышения мобильности его населения;
- ✓ развитие внешнеэкономических связей со странами Азиатско-Тихоокеанского региона;
- ✓ закрепление населения в восточных регионах страны на основе повышения уровня и качества жизни населения на территории макрорегиона, а также эффективного управления миграционными процессами и развитием человеческого капитала.

Формирование и развитие в Амурской области ТОР «Белогорск» с благоприятными условиями для привлечения инвестиций реализуется в рамках подпрограммы 1 Программы «Создание условий для опережающего социально-экономического развития Дальневосточного федерального округа».

Реализация инвестиционных проектов, объединенных в общий комплекс ТОР «Белогорск» на территории Амурской области, будет содействовать формированию диверсифицированной конкурентоспособной экономики, созданию новых рабочих мест для персонала разного уровня квалификации, и тем самым будет способствовать созданию условий для повышения уровня жизни населения области и ДФО в целом.

При этом согласно Стратегии социально-экономического развития Амурской области до 2025 года отраслевыми приоритетами социально-экономического развития Амурской области являются:

- ✓ горная металлургия;
- ✓ развитие сельского хозяйства, в частности выращивание и переработка сои;
- ✓ развитие космической отрасли;
- ✓ развитие материально-технической базы высших учебных и научных учреждений области и создание инновационной инфраструктуры;
- ✓ развитие высокотехнологичных обрабатывающих производств;
- ✓ развитие экспорта электроэнергии в КНР;
- ✓ раскрытие туристско-рекреационного потенциала.

Развитие ТОР «Белогорск» на территории Амурской области отвечает отраслевым приоритетам, принятым в Стратегии, в частности развитию сельскохозяйственной деятельности, и способствует определенным в Стратегии целям социально-экономического развития.

Согласно Инвестиционной стратегии Амурской области, г. Белогорск, на территории которого располагается ТОР «Белогорск», имеет специализацию, связанную агропромышленным комплексом.

Развитие ТОР «Белогорск» направлено, в том числе, на достижение цели Государственной программы по развитию сельского хозяйства и регулированию рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия Амурской области до 2018 года - создание условий для устойчивого развития

агропромышленного комплекса и улучшения качества жизни в сельской местности Амурской области. К первой группе приоритетов Программы относятся:

- ✓ повышение доходов сельскохозяйственных товаропроизводителей;
- ✓ устойчивое развитие сельских территорий в качестве неперемного условия сохранения трудовых ресурсов и территориальной целостности области, создание условий для обеспечения экономической и физической доступности питания на основе рациональных норм потребления пищевых продуктов для уязвимых слоев населения;
- ✓ мелиорация земель сельскохозяйственного назначения, введение в оборот неиспользуемой пашни и других категорий сельскохозяйственных угодий;
- ✓ развитие интеграционных связей в агропромышленном комплексе и формирование продуктовых и территориальных кластеров;
- ✓ обеспечение формирования инновационного агропромышленного комплекса.

Развитие ТОР «Белогорск» на территории Амурской области также будет способствовать достижению приоритетов Государственной программы «Экономическое развитие и инновационная экономика Амурской области на 2014-2020 годы», в том числе созданию благоприятных условий и механизмов, обеспечивающих повышение инвестиционной привлекательности области и осуществление внешнеэкономических и межрегиональных связей.

Формирование агропромышленной специализация ТОР «Белогорск» позволит ускорить процесс инновационного развития агропромышленного комплекса Амурской области в целом, обозначенный в Концепции развития инновационной деятельности в Амурской области до 2020 года. Приоритетные направления инновационного развития Амурской области, в свою очередь, включают:

- ✓ угольную промышленность, энергетику и ЖКХ;
- ✓ горнорудный, лесопромышленный, агропромышленный комплекс и строительство;
- ✓ информационно-телекоммуникационные системы области;

- ✓ транспорт и дорожное хозяйство;
- ✓ космические системы.

Согласно Схеме территориального планирования Амурской области назначение земельных участков городского округа Белогорска, на территории которых расположены ТОР «Белогорск», включает в себя развитие промышленности и сельского хозяйства, что соответствует стратегическим приоритетам развития области, обозначенным в Стратегии социально-экономического развития Амурской области, Инвестиционной стратегии Амурской области и иных документах стратегического характера.

Таким образом, можно сделать вывод, что развитие ТОР «Белогорск» на территории Амурской области соответствует целям и задачам, определенным в основных стратегических документах регионального и федерального значения, и наиболее целесообразным является формирование в ТОР «Белогорск» агропромышленной специализации.

В том числе. формирование в рамках развития ТОР «Белогорск» агропромышленной специализации учитывает приоритеты программ **Национальной технологической инициативы**, а именно выращивание национальных компаний на тех принципиально новых отраслевых рынках, которых сегодня не существует, при этом через 10–20 лет объём каждого из таких будущих рынков должен превышать в мировом масштабе 100 млрд. долларов США.

В число таких рынков входит рынок «FoodNet», задачей которого является устранение посредников между производителем и потребителем, системы персонального производства и доставки еды.

Таким образом, развитие в рамках ТОР «Белогорск» агропромышленных производств с постепенным внедрением инновационных технологий и созданием новых видов пищевых продуктов позволит занять существенную нишу на рынке «FoodNet» Дальнего Востока и АТР в целом.

5.3. Стратегические направления развития ТОР «Белогорск» (ключевые приоритеты развития и специализация ТОР)

5.3.1. Обоснование специализации ТОР «Белогорск»

5.3.1.1. Рекомендации по выбору приоритетных отраслевых секторов для ТОР на базе оценки привлекательности секторов, оценки удовлетворённости потребителей, производственного потенциала и конкурентоспособности региона для их развития

Широкий перечень (long list) отраслевых секторов, возможных для развития в ТОР «Белогорск» на ближайшие 3 года и 10 лет, а также векторную стратегию развития на 70 лет был составлен на основе:

- ✓ анализа социально-экономического положения региона расположения ТОР и особенностей площадок ТОР;
- ✓ анализа документов стратегического планирования региона, ДФО, Российской Федерации;
- ✓ оценки имеющегося интереса отраслевых инвесторов к данному региону;
- ✓ перечня разрешенных видов деятельности, указанных в Постановлении Правительства Российской Федерации о создании ТОР;
- ✓ экспертного мнения консультантов.

Для выбора приоритетных отраслей (short list) был разработан комплекс критериев, позволивший провести оценку перспективности развития каждой обозначенной отрасли в ТОР «Белогорск». Основными критериями выступили:

- наличие инвестиционных заявок;
- наличие и доступность рынков сбыта;
- наличие ресурсов и факторов производства;
- синергия с существующим бизнесом;
- значимость для развития региона;
- результат фокус-группы;

- оптимальность площадки для размещения предприятий отрасли.

Наличие инвестиционных заявок

Наличие соглашений о намерениях / предварительных договоренностей о размещении на территории региона.

Наличие и доступность рынков сбыта

Критерий отражает масштабы и динамику развития перспективного рынка сбыта для предприятий отрасли, а также близость рынков сбыта / возможность поставки готовой продукции на ключевые рынки с использованием существующих видов транспорта.

Наличие ресурсов и факторов производства

Доступность в регионе и/или в непосредственной близости к площадкам ТОР «Белогорск» сырья, материалов, компонентов, трудовых ресурсов для производства конечной продукции.

Синергия с существующим бизнесом

Данный показатель характеризует возможность увеличения доли размещаемых заказов у местных поставщиков.

Значимость для развития региона

Мультипликативный эффект проектов для экономического развития. Отсутствие негативного воздействия реализации проекта на состояние региона и муниципалитета с экологической, экономической, социальной точек зрения.

Качество и долгосрочность создаваемых рабочих мест, социальный эффект проекта.

Результат фокус-группы

Экспертная оценка всех участников фокус-группы со стороны местной администрации и делового сообщества.

Оптимальность площадки для размещения предприятия отрасли

Степень соответствия совокупности характеристик площадки типичным требованиям предприятий отрасли.

Оценка значения каждого критерия проводилась по пятибалльной шкале:

● - очень высокая степень соответствия критерию, а для первого критерия – хотя бы 1 одобренная заявка на крупный проект, либо не менее 2 заявок на небольшие проекты,

◐ - имеются существенные преимущества по данному критерию, а для первого критерия – 1 одобренная заявка на небольшой проект;

◑ - нет противоречия критерию (нейтральное значение), для первого критерия – имеются поданные, но не одобренные на настоящий момент заявки.

◒ - критерий соблюдается в незначительной степени;

○ - критерий не соблюдается (для первого критерия – нет поданных заявок),

Затем значения критериев были просуммированы для каждой отрасли (○ – «0» балл, ● – «4» балл), и в результате все отрасли были ранжированы по убыванию.

При этом в случае несоблюдения критерия «Оптимальность площадки для размещения предприятия отрасли» ему присваивалось особое значение («вето»), обозначающее нецелесообразность размещения предприятий данной отрасли на территории ТОР.

Таблица 32. Матрица критериев выбора специализации ТОР «Белогорск»

Отрасль	Наличие инвестиционных заявок	Наличие и доступность рынков сбыта	Наличие ресурсов и факторов производства	Синергия с существующим бизнесом	Значимость для развития региона	Результат фокус-группы	Оптимальность площадки для размещения предприятия отрасли	Итого (Сумма)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Агропромышленный комплекс								
Производство пищевых продуктов	●	●	●	●	●	●	◐	27
Переработка субпродукции для животноводства	◑	●	●	●	◑	◐	◐	21
Производство напитков	◑	◐	●	◐	◐	◐	◐	20
Растениеводство	○	◐	●	◐	◐	●	◐	20
Складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность	○	●	●	●	●	◐	◑	21

Отрасль	Наличие инвестиционных заявок	Наличие и доступность рынков сбыта	Наличие ресурсов и факторов производства	Синергия с существующим бизнесом	Значимость для развития региона	Результат фокус-группы	Оптимальность площадки для размещения предприятия отрасли	Итого (Сумма)
Животноводство								19
Производство резиновых изделий и изделий из пластмасс								16
Машиностроение								16
Лесоперерабатывающий комплекс								15
Жилищное строительство								15
Производство кожи и изделий из кожи								14
Металлообработка и производство готовых металлических изделий								14
Производство автотранспортных средств и комплектующих								14
Производство мебели								14
Ремонт и монтаж машин и оборудования								13
Производство лекарственных препаратов и медицинских материалов								12
Производство текстильных изделий								10
Производство одежды								10
Производство бумаги и бумажных изделий								10
Производство прочей неметаллической неминеральной продукции								10
Рыболовство и рыбоводство								9
Производство химических веществ и химических продуктов								9
Производство прочих транспортных средств и оборудования								9
Черная и цветная металлургия								8
Производство электроники и электронных компонентов								8
Производство электрооборудования								8
Производство кокса и нефтепродуктов								6
Производство табачных изделий								5
Деятельность воздушного и космического транспорта								5
Деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта								4
Деятельность водного транспорта								4

По результатам оценки рассматриваемые отрасли/виды экономической деятельности выделены в три ключевые группы:

1. «Отрасли, приоритетные для развития в ТОР» (*short list*) - итоговый показатель равен либо выше 20. В данной группе представлены наиболее перспективные отрасли, размещение которых на территории ТОР даст максимальный эффект для развития экономики региона и ДФО. В данную группу вошли следующие отрасли экономики:

- ✓ Агропромышленный комплекс в составе следующих отраслей:
 - производство пищевых продуктов (переработка овощей, глубокая переработка сои, производство хлебобулочных и кондитерских изделий, производство пшеничной муки, производство молочных продуктов);
 - переработка субпродукции для животноводства (производство комбикормов);
 - производство напитков (лимонады и газированная вода);
 - растениеводство (тепличное производство овощей).
- ✓ Складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность (сухой и рефрижераторный склады).

2. «Отрасли, допустимые для развития в ТОР» - итоговый показатель ниже 20, но равен либо выше 11. Предприятия этих отраслей могут быть резидентами ТОР, но их привлечение не является приоритетом, а каждый проект потенциального резидента рассматривается на предмет экономической целесообразности его работы именно в рамках ТОР. В данную группу вошли следующие отрасли:

- ✓ животноводство (производство свинины, КРС молочного направления, птицы);
- ✓ производство резиновых изделий и изделий из пластмасс;
- ✓ машиностроение;
- ✓ лесоперерабатывающий комплекс;
- ✓ производство кожи и изделий из кожи;

- ✓ металлообработка и производство готовых металлических изделий;
- ✓ производство автотранспортных средств и комплектующих;
- ✓ производство мебели;
- ✓ ремонт и монтаж машин и оборудования;
- ✓ производство лекарственных препаратов и медицинских материалов;
- ✓ жилищное строительство.

3. «Отрасли, не подходящие для развития в ТОР» - итоговый показатель равен и или ниже 10. В данную группу отраслей включены отрасли, развитие которых нецелесообразно на территории ТОР (возможно, за отдельными исключениями, которые должны быть четко и убедительно аргументированы).

Далее приводится **подробный анализ каждой из выбранных приоритетных отраслей** (*short list*) с точки зрения предпосылок и тенденций их развития, тяготения к данной промышленной площадке, а также определение потенциальных проектов и возможных инвесторов.

5.3.1.1. Маркетинговый анализ перспективных отраслей специализации ТОР «Белогорск»

Маркетинговый анализ по отраслям, соответствующим специализации действующих резидентов ТОР «Белогорск» (производство металлических конструкций и пищевая промышленность в разрезе производства хлебобулочных изделий и переработки сои, производства соевого масла), представлен в разделе 3.6. ППР.

Агропромышленный комплекс

Оценка текущего состояния и перспектив развития отрасли

Сельское хозяйство Амурской области играет ключевую роль в экономике региона (порядка 8% ВРП), а также является важным структурным элементом экономики Дальневосточного федерального округа в целом, способствуя обеспечению продовольствием остальных регионов Дальнего Востока, где

климатические условия не позволяют выращивать собственную продукцию, а экономика ориентирована на другие отрасли.

Объем продукции растениеводства в фактически действующих ценах за период 2010-2015 годов рос с показателем совокупного среднегодового роста (CAGR) 18,8%, а доля растениеводства в валовом объеме продукции сельского хозяйства выросла с 61,4% (13,0 млрд. руб.) в 2010 году до 69,7% (30,8 млрд. руб.) в 2015 году.

Объем продукции животноводства за 2010-2015 годы продемонстрировал совокупный среднегодовой рост (CAGR) в 10,3% и в 2015 году составил 13,4 млрд. руб.

Таким образом, рост производства сельскохозяйственной продукции был обеспечен в основном за счет растениеводства, динамика объемов которого по основным видам продукции в натуральном выражении за 2010-2015 годы представлена на рисунке ниже.

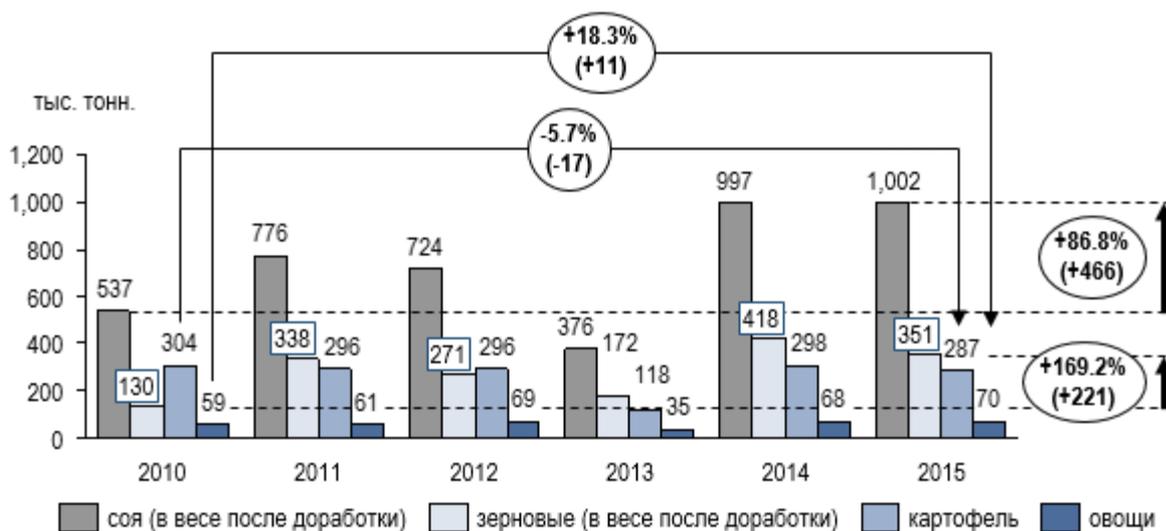


Рисунок 22. Динамика производства продукции растениеводства в Амурской области за 2010-2015 годы (тыс. тонн)

Источник: данные Министерства сельского хозяйства Амурской области

Основной сельскохозяйственной культурой, выращиваемой в области, является соя, объем которой занимает более половины доли всех произведенных продуктов на протяжении всего периода, а в 2015 году составляет 58,6% от общего объема продукции растениеводства. Соя является также наиболее рентабельным

среди продуктов растениеводства в Амурской области — ее средняя рентабельность за рассматриваемый период составила 43,8%, а в 2015 году достигла 60,3%. Росту производства сои способствует ряд факторов, таких как закон о запрете ГМО продуктов, открывший часть рынка для внутренних производителей сои, а также уменьшение экспортной пошлины до 0%, что позволяет производителям Амурской области выгодно продавать сырье в КНР.

Производство овощей в Амурской области за период увеличилось на 18,3% до 70 тыс. тонн. В настоящий момент в области реализуется несколько крупных инвестиционных проектов, направленных на увеличение производства за счет выращивания овощей в закрытом грунте, однако пока потребности области в овощах приходится компенсировать за счет ввоза из-за пределов региона.

Следует отметить, что, несмотря на то, что объем производства зерновых показал за период 2010-2015 годов наибольший рост среди всех выращиваемых культур (169,2% до отметки в 351 тыс. тонн в 2015 году), качественные свойства выращиваемой в области продукции зачастую не позволяют использовать ее как сырье для производства пищевых продуктов. На этом фоне, учитывая также возрастающие потребности отрасли животноводства, целесообразным представляется развитие предприятий, производящих комбикорма.

В долгосрочной перспективе представляется целесообразным сопутствующее развитие в ТОР «Белогорск» отраслей животноводства.

Объем продукции животноводства за период 2010-2015 годов вырос не так значительно по сравнению с растениеводством, однако развивался более стабильными темпами, как показано на рисунке ниже.



Рисунок 23. Динамика производства продукции животноводства в Амурской области за 2010-2015 годы (тыс. тонн: в живом весе)

Источник: данные Министерства сельского хозяйства Амурской области

По данным Министерства сельского хозяйства Амурской области, регион в целом обеспечен мясом птицы, производство которой за весь период удерживалось на стабильном уровне и в 2015 году составило 25,1 тыс. тонн.

Динамика производства мяса КРС и свинины демонстрирует более высокие темпы развития этих отраслей по сравнению с птицеводством, однако производимых объемов по этим продуктам на данный момент по-прежнему недостаточно для удовлетворения внутренних потребностей области, что наглядно демонстрирует соотношение производства, ввоза и вывоза пищевых продуктов в Амурской области в 2015 году, показанное на рисунке ниже.

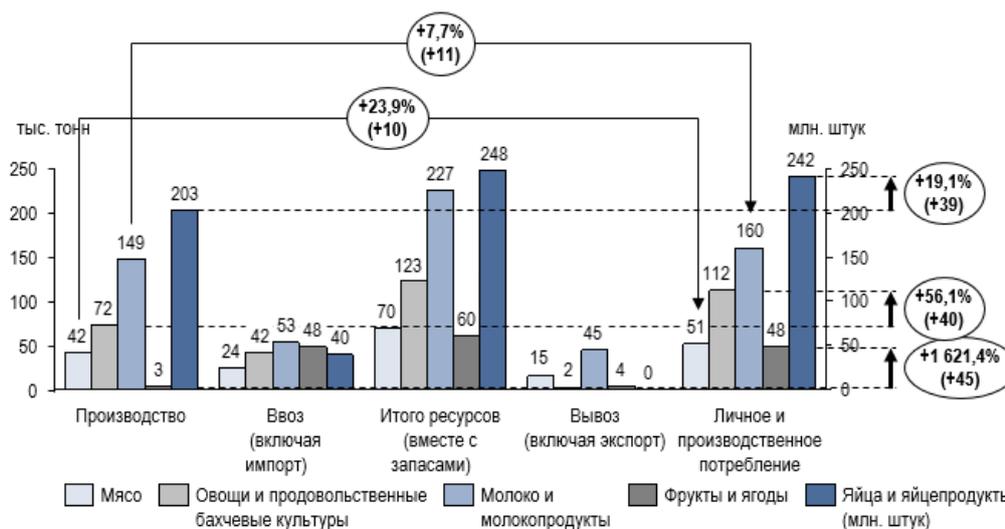


Рисунок 24. Производство, ввоз, вывоз и личное потребление пищевых продуктов в Амурской области в 2015 году (тыс. тонн)

Источник: данные Росстата

Как видно из графика, ввоз превышает вывоз даже по тем продуктам (из рассмотренных на графике выше), которые производятся в области в крупных объемах. Личное и производственное потребление превышает производство по всем видам продукции. Следует также отметить, что большое количество производимых продуктов приходится на КФХ и индивидуальных предпринимателей, что затрудняет логистику, создает препятствия для осуществления крупных оптовых закупок, а также, в случае с продуктами растениеводства, приводит к существенным потерям продукции.

Баланс ввоза/вывоза по отдельным продуктам сельского хозяйства для Амурской области за 2015 год приведен на рисунке ниже.



Рисунок 25. Баланс ввоза и вывоза основных продуктов питания в Амурской области в 2015 году (тыс. тонн)

Источник: данные Министерства сельского хозяйства Амурской области

Из представленных данных видно, что вывоз превышает ввоз только по двум категориям продуктов: картофелю и зерну. По остальным видам продукции, несмотря на увеличивающиеся объемы производства, зависимость области от поставок из-за пределов региона продолжает в целом оставаться высокой. Такая ситуация частично связана с неоптимальными климатическими условиями для производства отдельных типов продукции, таких как фрукты и ягоды, а также с недостаточной развитостью обрабатывающих производств, относящихся к пищевой переработке, что приводит к необходимости импорта ряда продуктов, таких как продукты переработки молока.

Стоит отметить, однако, что в 2015 году сальдо внешнеторгового баланса по пищевым продуктам для Амурской области приняло положительное значение, хотя в предыдущие годы импорт пищевых продуктов превышал экспорт. Такая ситуация связана в первую очередь с существенным увеличением поставок сои в Китай, доля которого в объеме общего экспорта составляла в 2015 году 93,3%.

Динамика внешнеторгового оборота по категориям продовольственных товаров и сырья для их производства для Амурской области за 2013-2015 годы показана на рисунке ниже.

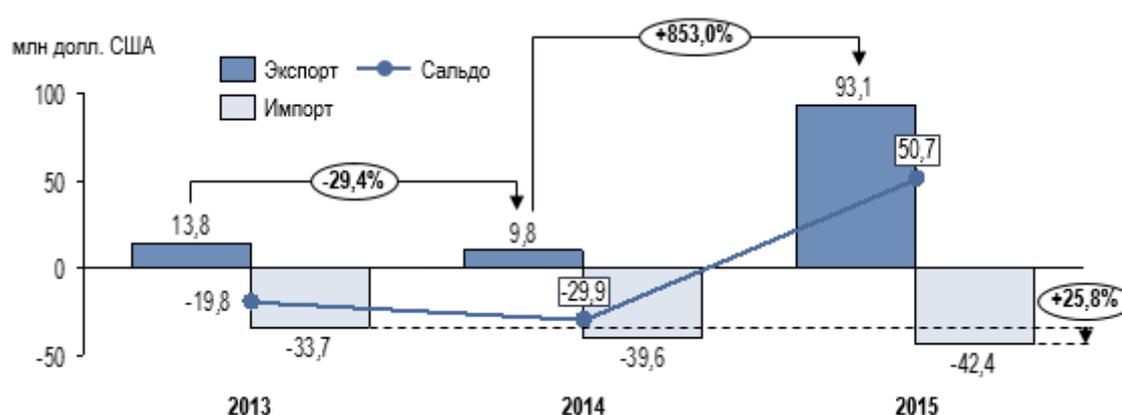


Рисунок 26. Динамика экспорта и импорта продовольственных товаров и сырья для их производства для Амурской области за 2013-2015 годы (млн. долл. США)

Источник: данные Министерства экономического развития Амурской области

В 2015 году экспорт пищевой продукции и сырья увеличился сразу в 9,5 раз по сравнению с показателем 2014 года, что частично обусловлено изменением курсовой разницы рубля и юаня, которое способствовало повышению привлекательности российских пищевых товаров для китайских потребителей. Обратная ситуация сложилась в импорте: падение курса рубля привело к удорожанию импортируемых из Китая овощей, фруктов и орехов, что является дополнительным экономическим стимулом для российских производителей в рамках расширения производства с целью замещения импорта.

Объемы потребления основных категорий пищевых продуктов в Амурской области, Дальневосточном федеральном округе и Российской Федерации в расчете

на душу населения в сравнении с рациональной нормой потребления, рекомендуемой Министерством здравоохранения Российской Федерации, приведены на рисунке ниже.

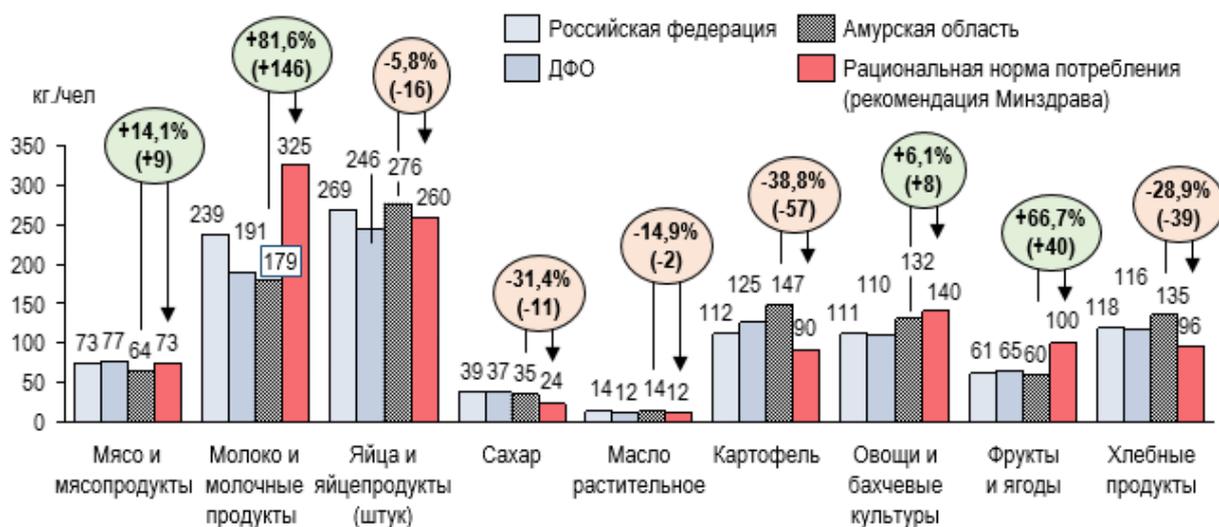


Рисунок 27. Сравнение потребления основных пищевых продуктов в Российской Федерации, ДФО и Амурской области с рекомендованной рациональной нормой потребления пищевых продуктов в 2015 году (кг/чел.)¹⁷

Источник: данные Росстата

Из данных видно, что объем потребления в Амурской области находится ниже нормы по мясу и мясопродуктам, молоку и молочным продуктам, овощам, а также фруктам и ягодам. Следовательно, перечисленные отрасли могут рассматриваться в качестве приоритетных при развитии новых производств, так как существующие на данный момент потребности населения не могут быть удовлетворены в полной мере только за счет действующих мощностей и импорта.

По другим категориям пищевых продуктов, представленных на рисунке, потребление в Амурской области соответствует рациональной норме, а зачастую и превышает как ее, так и показатели объема потребления аналогичных продуктов для ДФО и Российской Федерации в целом.

Уровень обеспеченности Дальневосточного федерального округа позволяет сделать вывод о том, что расширение собственного производства овощной

¹⁷ Рациональные нормы потребления утверждены приказом Министерства здравоохранения Российской Федерации № 64 от 19 августа 2016 г.

продукции, а также развитие производств по переработке овощей с целью увеличения срока хранения и обеспечения транспортировки на большие расстояния без потерь продукции также является целесообразным.

Характеристика рынка пищевых продуктов Амурской области для сегмента розничной торговли за 2013-2015 годы представлена на рисунке ниже.

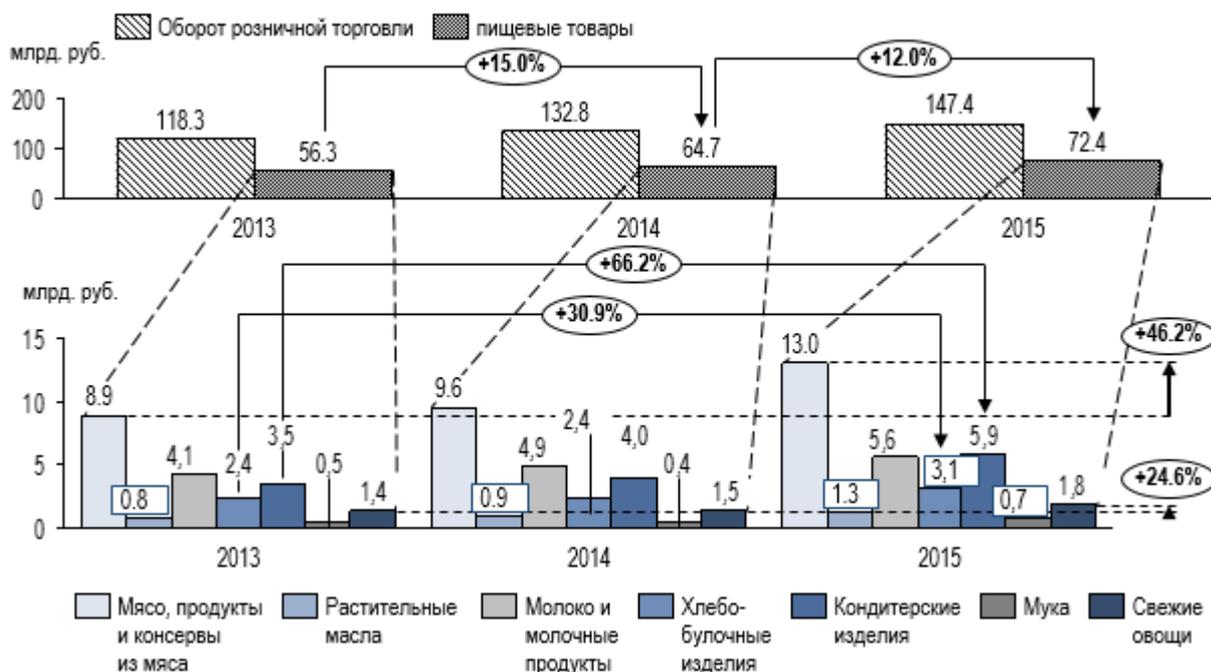


Рисунок 28. Динамика оборота розничной торговли и оборота отдельных пищевых продуктов Амурской области за 2013-2015 годы (млрд. руб.)

Источник: данные Министерства экономического развития Амурской области

Темпы роста оборота розничной торговли для категории пищевых товаров на протяжении всего рассматриваемого периода превышали темпы роста оборота розничной торговли в целом по всем продуктам. При этом темпы роста по каждому из отдельно рассматриваемых продуктов, за исключением свежих овощей, опережают динамику по пищевым товарам.

На протяжении всего периода наибольший объем продаж в розничной торговле Амурской области среди пищевых продуктов, относящихся к специализации ТОР «Белогорск», приходился на мясо, продукты и консервы из мяса. Рост по этой категории за рассматриваемый период составил 46,2% до отметки в 13 млрд. руб. в 2015 году.

Объемы закупок хлебобулочных и кондитерских изделий в денежном выражении за период выросли на 30,9% и 66,2% соответственно до отметок в 3,1 и 5,9 млрд. руб. При этом стоит отметить, что спрос на кондитерские товары в 2015 году значительно увеличился из-за крупных закупок со стороны Китая, поэтому существует перспектива развития производства с целью расширения экспорта и заполнения ниш на Китайском рынке.

Динамика располагаемых ресурсов, потребительских расходов и расходов на питание, а также структура потребительских расходов по отдельным пищевым продуктам для Амурской области за 2013-2015 годы представлена на рисунке ниже.

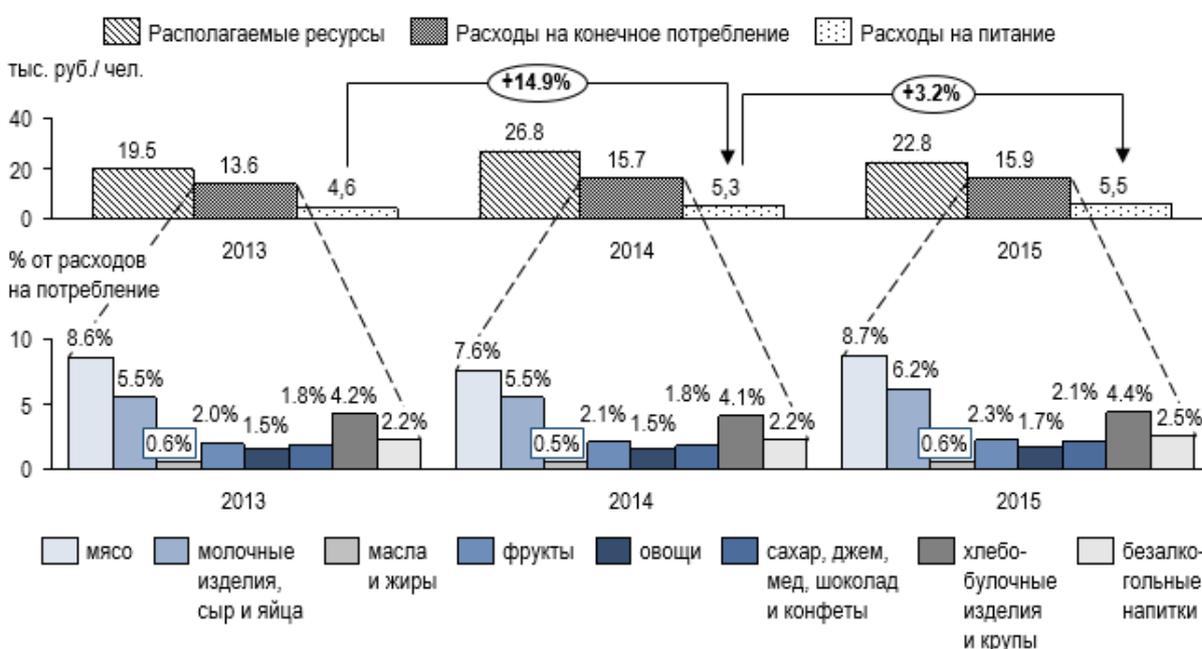


Рисунок 29. Динамика располагаемых ресурсов населения, общих расходов на потребление и расходов на отдельные виды пищевых продуктов для Амурской области за 2013-2015 годы (млрд. руб., %)

Источник: данные Министерства экономического развития Амурской области

Располагаемые ресурсы населения выросли за рассматриваемый период на 16,9%, потребительские расходы — на 17,2%, а темп роста расходов на продукты питания превысил оба этих показателя и составил 18,6%. Процент расходов домохозяйств от общих потребительских расходов на каждый из рассматриваемых пищевых продуктов также увеличился за период. Самыми затратными статьями в расходах участника домохозяйства в 2015 году стали затраты на мясо — 8,7%

потребительских расходов, на хлебобулочные изделия и крупы приходится 4,4%, на овощи — 1,7%, а на безалкогольные напитки — 2,5%.

Стоит отметить, что рост цен на продовольственные товары за период 2013-2015 годов в Амурской области составил 30,5%. В тоже время располагаемые ресурсы населения и расходы на потребление выросли не столь значительно.

Однако даже при таком непропорциональном соотношении роста цен и доходов, вызванным нестабильной экономической ситуацией в области и в стране в целом, объемы закупок населением основных рассматриваемых пищевых продуктов (за исключением свежих овощей) за период 2013-2015 годов увеличились.

Это позволяет сделать вывод о том, что при стабилизации экономической ситуации, снижении инфляции и более динамичному росту доходов стоит ожидать еще большего увеличения спроса на рассматриваемые товары, а, следовательно, перспективы развития соответствующих производств являются целесообразными, поскольку производимые продукты являются востребованными даже в период кризиса.

Дополнительным стимулом для развития пищевой промышленности на территории Амурской области является усиливающаяся роль Китая, который в 2016 году сменил Турцию в списке крупнейших покупателей российских продуктов питания с текущим показателем доли в экспорте в 10,8%.

Сравнительная динамика мирового импорта свинины в Китай, Японию и Южную Корею представлена на рисунке ниже.

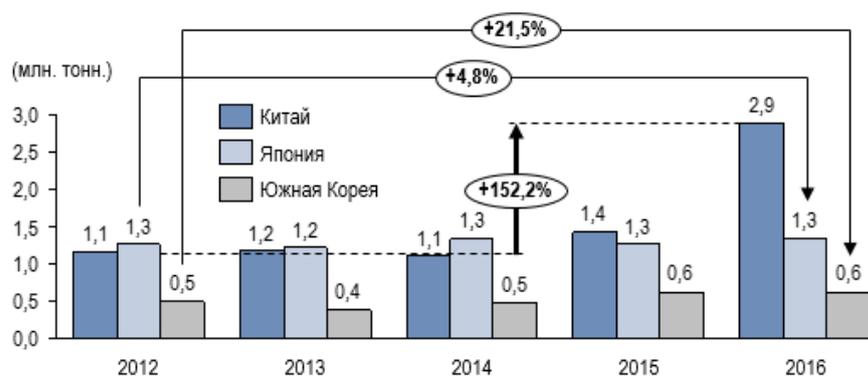


Рисунок 30. Динамика импорта свинины в Китае, Японии и Южной Корее за 2012-2016 годы (млн. тонн.)

Источник: данные USDA

По оценкам Министерства сельского хозяйства США (USDA) совокупный объем импорта Китая, Японии и Южной Кореи в 2016 году достигнет 4,8 млн. тонн, а совокупный среднегодовой темп роста (CAGR) за период 2012-2016 гг. составит 10,63%. Наиболее динамичный рост импорта демонстрирует Китай (CAGR за 2012-2016 год оценивается в 20,32%), являющийся основным мировым потребителем свинины: согласно данным на 2015 год, доля Китая в общем объеме мирового потребления составляла 50%, а в общем мировом объеме импорта – 21,3% (в 2016 году по оценкам USDA этот показатель вырастет до 34,7%).

Свинина занимает 60% в общем потреблении мяса внутри страны. В июле 2016 года цены на свинину в Китае выросли до 3,1 долл. США за кг, повышение обусловлено в первую очередь гибелью значительного количества поголовья свиней в северной части Китая в результате сильных дождей, оползней и наводнений.

В настоящее время преградой для поставки мясной продукции в КНР являются ограничительные барьеры на поставку мяса, введенные государством, однако по прогнозу представителей Национальной мясной ассоциации, КНР может открыть свой рынок для российского мяса уже в 2017 году, и, в таком случае, поставки на китайский рынок с российской стороны могут составить 500-600 тыс. тонн продукции в течение 4-5 лет. При реализации этой возможности развитие мясного животноводства в Амурской области в среднесрочной перспективе представляется еще более привлекательным в связи с масштабом существующего в сопредельном государстве рынка, а также перспективами его последующего роста.

Перспектива дальнейшего расширения на китайский рынок существует также для предприятий, производящих сладкие напитки и кондитерские изделия.

Складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность (логистика)

Для регионов Дальнего Востока одним из ключевых двигателей экономики, важным инструментом хозяйственного развития территорий, а также интеграции в международную экономическую систему является внешняя торговля. Удаленность территории от промышленно-развитых регионов страны, ограниченные

возможности самообеспечения, высокие тарифы на железнодорожные и авиаперевозки способствовали переориентации экономики Дальнего Востока, преимущественно на рынки стран Азиатско-Тихоокеанского региона.

При этом крупнейшим внешнеторговым партнёром Дальневосточного Федерального Округа по итогам 2015 года является Китай, доля которого составила 26,0% от общего объёма товарооборота регионов ДФО.

Структура и объёмы внешней торговли Амурской области за рассматриваемый период претерпели существенные изменения.

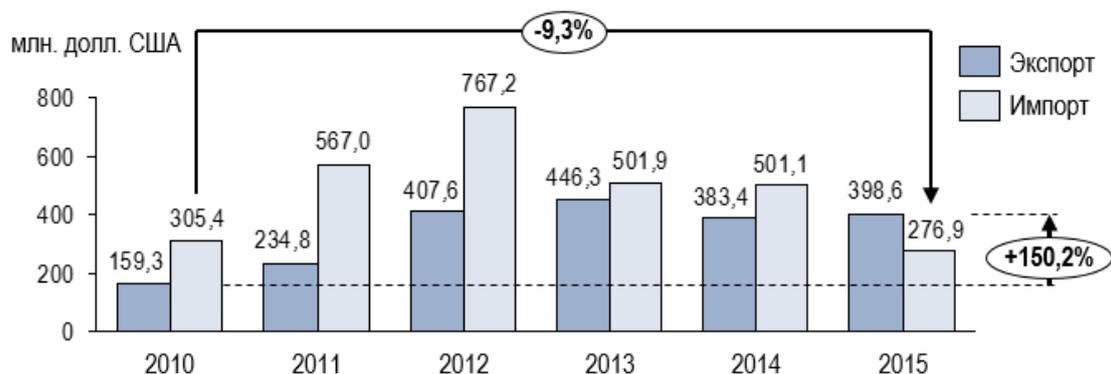


Рисунок 31. Динамика объемов импорта и экспорта Амурской области за 2010-2015 годы (млн. долл. США)

Источник: данные Министерства экономического развития Амурской области

Внешнеторговый оборот Амурской области (по данным ФТС России) в 2015 году составил 675,5 млн. долларов США, что на 24% меньше, чем в 2014 году и в 2,5 раза больше, чем в 2005 году.

При этом в первой половине рассматриваемого периода, как в импорте, так и в экспорте наблюдался устойчивый рост при существенном превышении объема импортируемой продукции над экспортом. Объем импорта в 2012 году достиг пика в 762,2 млн. долл. США, а начиная с 2013 года постепенно снижался и в 2015 году составил 276,9 млн. долл. США, продемонстрировав таким образом снижение за весь рассматриваемый период в -9,3%.

Экспорт, напротив, вырос за рассматриваемый период в 2,5 раза, а в период с 2012-2015 годов держался на стабильном уровне, показав отрицательную динамику только в 2014 году.

При этом в последние годы область относилась к числу импортоориентированных субъектов Российской Федерации, а в 2015 году имело положительное сальдо торгового баланса – «плюс» 121,7 млн. долларов США (в 2014г. - «минус» 117,7 млн. долларов США).

Такая ситуация продиктована как изменениями в объемах производства, так и общей экономической и геополитической ситуацией в России и в мире. Хотя экономические санкции и наложили свой отпечаток на список стран, с которыми ведет внешнеторговые отношения Амурская область, это незначительно повлияло на внешнеторговый оборот, поскольку подавляющая часть объема приходится на Китай, который не относится к спискам стран, задействованных в санкционных программах.

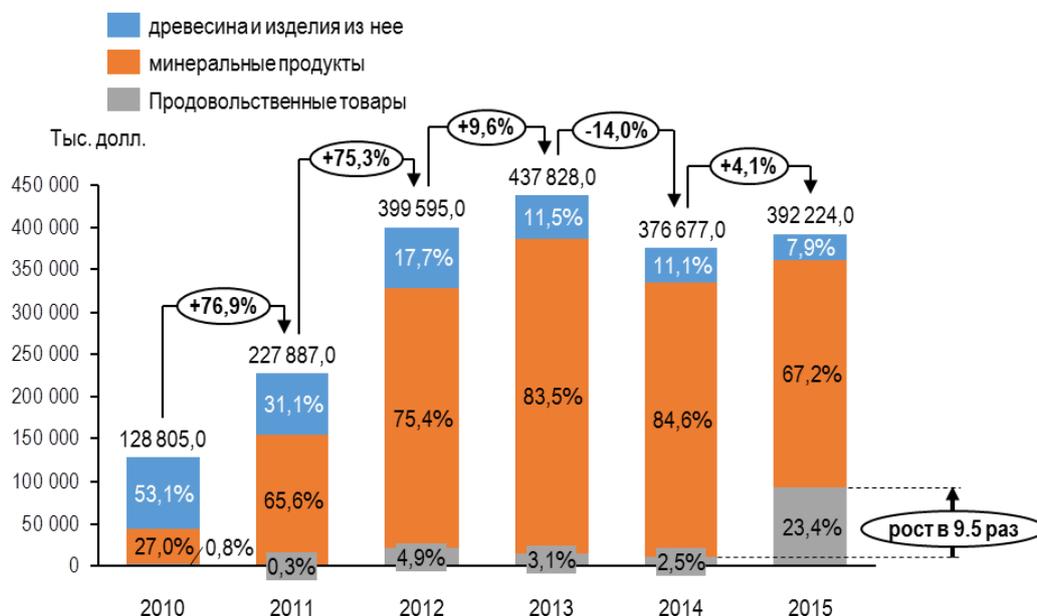


Рисунок 32. Основные товарные группы экспорта Амурской области

Источник: данные Министерства экономического развития Амурской области

Экспорт товаров из Амурской области имел сырьевую направленность на протяжении указанного периода. Наибольшую долю в экспорте занимают минеральные продукты (67,2%), продукция сельского хозяйства (23,3%), а также древесина и целлюлозно-бумажные изделия (7,9%). При этом наблюдается значительный рост экспорта продовольственных товаров (в 9,5 в стоимостном выражении по сравнению с 2014 годом).

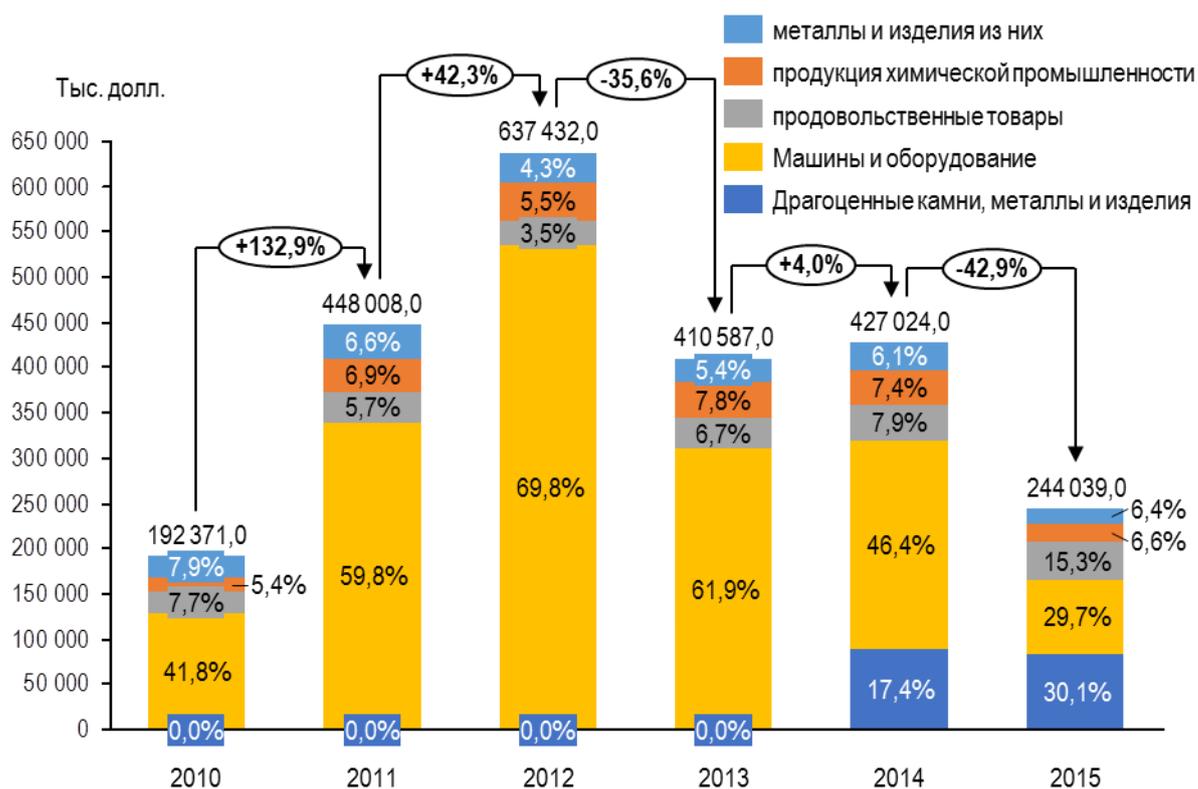


Рисунок 33. Динамика основных товарных групп импорта Амурской области

Источник: данные Министерства экономического развития Амурской области

Основными элементами в структуре импорта в 2015 году оставались драгоценные камни, металлы и изделия из них (30,1%), машины и оборудование (29,7%) и продовольственные товары (15,3%). При этом за указанный период значительно возросла доля драгоценных камней, металлов и изделий из них (30,1%) и продовольственных товаров.

Ослабление курса рубля привело с одной стороны к повышенной конкурентоспособности российских товаров на зарубежных рынках, что позволило существенно увеличить экспорт сельскохозяйственной и другой продукции, однако с другой стороны – ограничило возможности российских компаний в приобретении импортного оборудования, что и способствовало значительному сокращению импорта.

Основным внешнеторговым партнером Амурской области также является Китайская Народная Республика. По данным Дальневосточного таможенного управления внешнеторговый оборот области и Китая в 2015 году составил

525,2 млн. долл. США (77,3% от общего внешнеторгового оборота) и уменьшился по сравнению с 2014 годом на 20%, по сравнению с 2000 годом – вырос в 8,9 раза.

В целях расширения экономических связей Амурской области и Китайской народной республики (КНР) планируется строительство мостового перехода через реку Амур между российским городом Благовещенск и китайским городом Хэйхэ. Работы по созданию объекта ведутся на основании Соглашения между Правительством Российской Федерации и Правительством КНР о совместном строительстве моста через реку Амур (Хэйлунцзян) в районе городов Благовещенск и Хэйхэ от 26 июня 1995 и протокола о внесении изменений в Соглашение, подписанного 03 сентября 2015 года.

В рамках ТЭО на «Строительство пограничного мостового перехода через реку Амур (Хэйлунцзян) в районе городов Благовещенск (РФ) – Хэйхэ (КНР). 1 этап. Автодорожный мостовой переход» разработанного ОАО «Институт Гипростроймост» был проведен анализ существующего грузооборота с КНР и оценка перспективных объемов перевозок по транспортному переходу в составе существующих международных транспортных коридоров, межгосударственном и межрегиональном сообщении

Таблица 33. Статистика экспорта и импорта грузов в Амурской области, тонн

		2010	2011	2012	2013	2014
1	Экспорт	30 639,7	11 136,9	96 668,0	74 240,9	33 494,0
2	Импорт	50,6	223 928,4	326 835,4	194 532,6	204 622,5
3	Грузооборот	30 690,3	235 065,3	423 503,4	268 773,5	238 116,5

Источник: Письмо Министра транспорта Амурской области от 15.04.2015 № 1282-Ух.

Таблица 34. Прогноз объемов грузов после завершения строительства автодорожного моста в районе городов Благовещенск - Хэйхе

Год	2020	2025	2030	2035
Объем грузов, тыс. тонн	1 800	3 200	4 570	5 360

Согласно прогнозам ОАО «Институт Гипростроймост» с вводом стационарного многофункционального моста из Благовещенска в Хэйхэ объем

грузопотоков значительно возрастет – до 1,8 млн. тонн в 2020 году, что обеспечит необходимость в дополнительных складских площадях и перевалочных мощностях.

Таким образом, учитывая перспективу строительства совмещенного мостового перехода между городами Благовещенск - Хэйхэ и его значимость в развитии транспортно-логистической инфраструктуры области, а также выгодное транспортное расположение ТОР «Белогорск», в том числе близость к Транссибирской магистрали, открывающая перспективы для транспортировки продукции железнодорожным транспортом, представляется целесообразным создание транспортно-логистического комплекса с единой системой управления складов, центров приема, распределения и перевалки товаров, а также оснащение открытых стоянок автомобильной техники.

С учетом возрастающей доли потоков экспорта и импорта продовольственных товаров целесообразно выделение значительной доли площадей под склады с регулируемым температурным режимом для хранения продуктовых товаров.

Анализ основных возможностей, предпосылок и ограничений развития рассматриваемых отраслей в ТОР «Белогорск»

Основные возможности и предпосылки для развития агропромышленного и логистического комплексов

К возможностям и предпосылкам для развития предприятий агропромышленного комплекса в ТОР «Белогорск» относятся:

- ✓ благоприятные климатические условия для производства сельхозпродукции в Амурской области (по сравнению с другими регионами ДФО) и исторически сложившаяся сельскохозяйственная направленность городского округа Белогорск;
- ✓ рост посевных площадей и показателей урожайности и, как следствие, увеличение производства сырья (соя, зерновые), необходимого для предприятий специализации ТОР;
- ✓ выгодное транспортное расположение ТОР:

- близость к Транссибирской магистрали, открывающая перспективы для транспортировки продукции железнодорожным транспортом, а также стимулирующая развитие логистических складов;
- небольшое расстояние до границы с Китаем, а также запланированное на 2019 год открытие мостового перехода Благовещенск – Хэйхэ открывает перспективы для экспорта продукции в среднесрочной перспективе;
- ✓ существенные государственные дотации для сельскохозяйственных производителей;
- ✓ близость к продовольственному рынку ДФО, обладающим высоким потенциалом для развития, что должно обеспечить спрос на продукцию в перспективе;
- ✓ внешняя и внутренняя синергия, которая будет обеспечена за счет кооперации предприятий внутри ТОР «Белогорск», с резидентами ТОР «Приамурская» и другим крупным производителям Амурской области.

Ресурсное обеспечение развития отраслей специализации

Благоприятные климатические условия Амурской области способствуют активному развитию растениеводства и сельского хозяйства в целом. На рисунке ниже показана динамика объема площадей сельскохозяйственных угодий Амурской области за 2013-2015 годы.

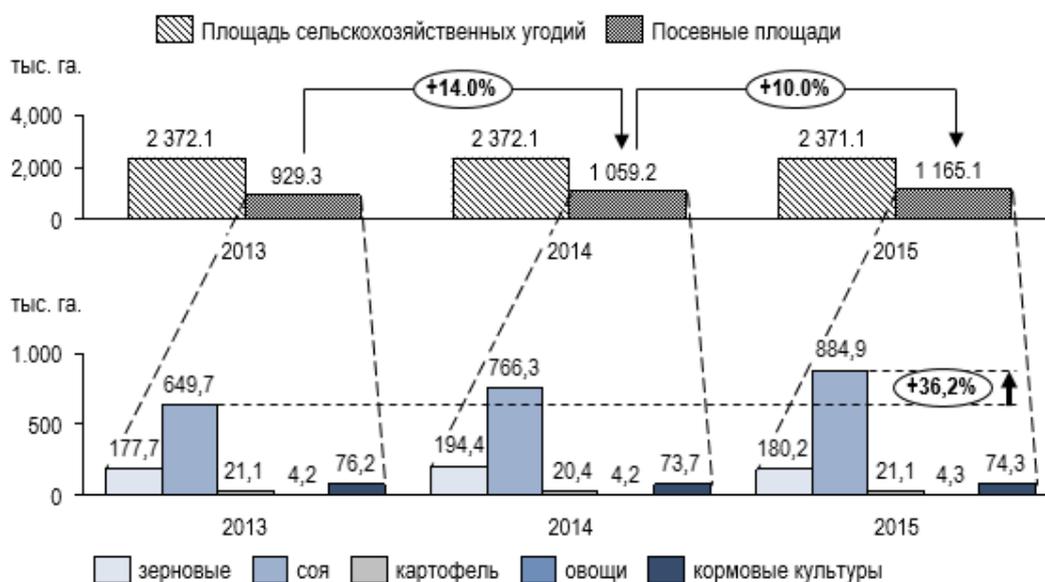


Рисунок 34. Динамика объема площадей сельскохозяйственных угодий и посевных площадей по отдельным видам выращиваемых культур для Амурской области за 2013-2015 годы (тыс. га)

Источник: данные Министерства сельского хозяйства Амурской области

Поступательное увеличение посевных площадей за рассматриваемый период расширяет ресурсную базу для сырья, которая будет использоваться предприятиями специализации и в перспективе может способствовать снижению цен на сырье из-за больших объемов производства, что положительно отразится на рентабельности предприятий специализации TOP.

На рисунке ниже показана динамика объем государственной поддержки сельскохозяйственным производителям Амурской области за 2013-2015 годы.

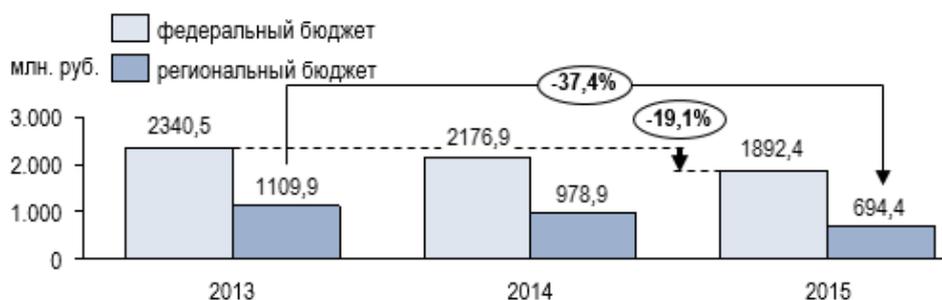


Рисунок 35. Динамика объема государственных дотаций и компенсаций сельхозпроизводителям для Амурской области за 2013-2015 годы (млн. руб.)

Источник: данные Министерства сельского хозяйства Амурской области

Несмотря на снижение как федеральной, так и региональной поддержки сельхозпроизводителей за рассматриваемый период, ее объем в 2015 году превысил 2,5 млрд. руб., что является существенным ресурсом и дополнительным стимулом для потенциальных инвесторов для расширения и открытия новых производств в отрасли сельского хозяйства.

Еще одним существенным ресурсом для развития территории опережающего социально-экономического развития является удобная транспортная доступность и близость к Транссибирской магистрали с пропускной способностью до 100 млн. тонн в год.

Анализ имеющегося трудового, научно-технологического и образовательного потенциала

Динамика среднегодовой численности занятых в экономике Амурской области, а также уровень образования занятых представлен на рисунке ниже.

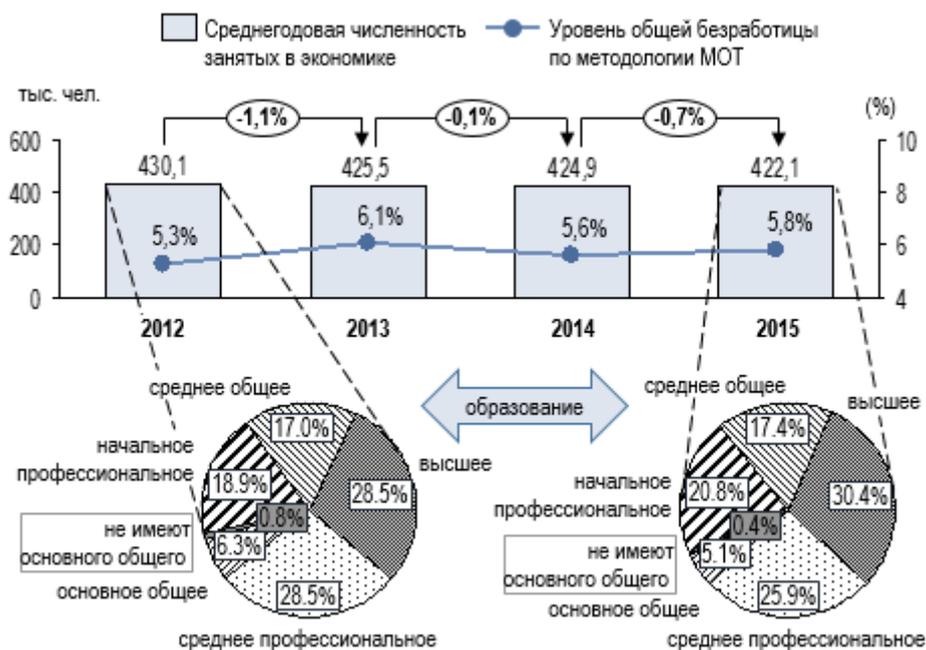


Рисунок 36. Динамика числа занятых в экономике и безработицы Амурской области за 2012-2015 годы (тыс. чел. %)

Как видно из графика, число занятых в экономике постепенно сокращается, а уровень безработицы за рассматриваемый период изменялся разнонаправленно. На момент января 2016 года количество экономически активного населения составило

416,9 тыс. человек.¹⁸ Также постепенно увеличивается количество занятых с высшим и средним общим образованием.

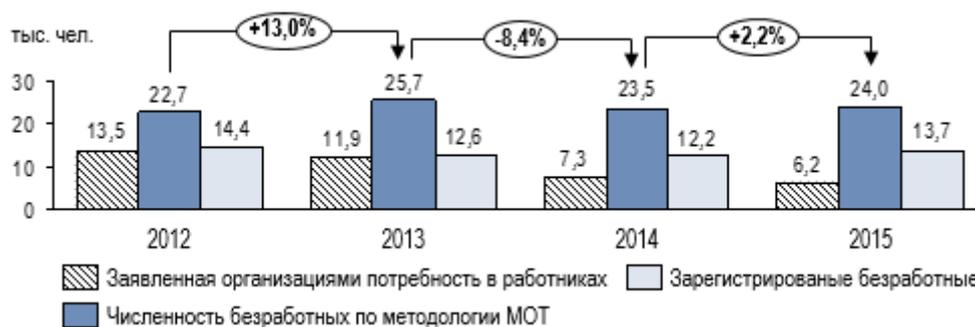


Рисунок 37. Динамика числа безработных Амурской области и заявленной потребности в работниках и за 2012-2015 годы (тыс. чел.)

При относительно стабильном количестве безработных, заявленная потребность организаций в работниках за 2012-2015 год постепенно сокращалась, что обуславливалось постепенной комплектацией штатов организаций за счет новых специалистов - выпускников учебных заведений области и решением проблемы структурного несоответствия на рынке труда. Еще одной причиной сокращения потребности в работниках со стороны организаций стали ухудшающиеся экономические условия, препятствующие развитию бизнеса и расширению штатов.

Потребность предприятий ТОР «Белогорск» в кадрах с учетом отраслевой принадлежности и прогноза привлечения потенциальных резидентов представлена на рисунке ниже.



Рисунок 38. Прогноз потребности резидентов в работниках на 2016-2028 годы

¹⁸ Росстат: Занятость и безработица в Российской Федерации в январе 2016 года (по данным выборочных обследований рабочей силы в среднем за ноябрь 2015г. - январь 2016г.)

Как видно из рисунка, потребность в кадрах для каждой из отраслей возрастает постепенно, при этом потребности предприятий отдельных отраслей в соответствии с планом становятся актуальными только к 2020 году. Наибольшую долю (54% или 1 315 работников) занимает отрасль производства пищевых продуктов. При этом стоит отметить, что действующие резиденты, в том числе и такое крупное предприятие, как «Маслоэкстракционный завод «Амурский», уже частично обеспечили себя необходимыми квалифицированными кадрами за счет того, что инвесторы проекта обладают существенным опытом переработки сои в Амурской области и владеют рядом предприятий с набором квалифицированных сотрудников, способных как занять необходимые руководящие и требующие специальных навыков позиции, так и провести обучение новых работников. Кроме того, резидент «МЭЗ «Амурский» в рамках реализации проекта для обеспечения удобства своих сотрудников осуществляет строительство трех жилых домов для работников завода в непосредственной близости от будущего предприятия.

Постепенное увеличение потребности в работниках со стороны резидентов ТОП в планируемом периоде должно обеспечить заполнение вакантных позиций по мере их возникновения за счет локальных трудовых ресурсов. Что касается специализированных должностей, то их заполнение может быть обеспечено за счет выпускников высших учебных заведений области, информация о которых представлена ниже в данном разделе. Что же касается специализированных позиций, требующих опыта, а также управленческих и руководящих позиций, то при нехватке опытных кандидатов на локальном рынке, у резидентов может возникнуть потребность привлекать специалистов из-за пределов региона за счет предоставления более выгодных условий труда.

Образовательная система Амурской области готовит специалистов по более чем 300 специальностям в рамках более 140 направлений, которые включают в себя как общие – гуманитарные и технические, так и специализированные, непосредственно связанные со специфическими отраслями экономики области, такими как горное дело и агроинженерия. Основным вузом является ФГБОУ ВПО

«Амурский государственный университет», в котором в общей сложности обучаются более 4 200 студентов.

Динамика ожидаемого количества выпускников средних специальных и высших учебных заведений Амурской области показана на рисунке ниже.

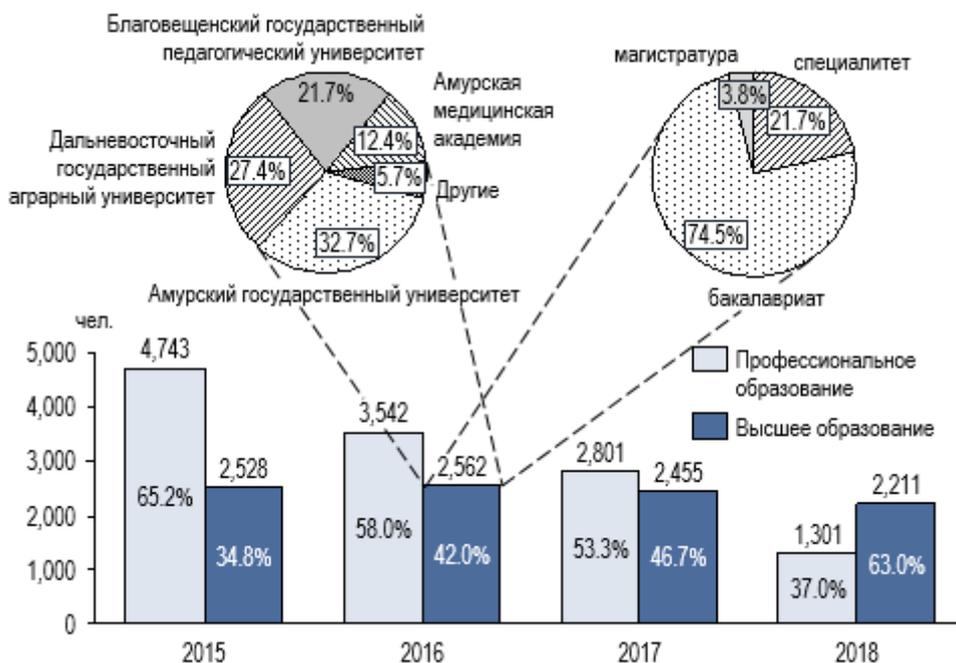


Рисунок 39. Число выпускников образовательных программ, реализуемых организациями среднего профессионального и высшего образования Амурской области в 2015-2018 годах¹⁹ (чел., %)

Источник: данные Министерства образования и науки Амурской области

Высшие учебные заведения Амурской области выпускают в год порядка 2,5 тыс. специалистов, треть из которых являются выпускниками Амурского государственного университета. В 2016 году доля выпускников, получивших высшее образование, составила 42%, в то время как остальные 58% (или 3 542 человека) относились к выпускникам заведений среднего профессионального образования.

¹⁹ Данные для 2016-2018 годов составлены на основе прогноза с учетом данных о студентах, обучающихся на программах в 2015 году, и могут отличаться от фактических данных.

Анализ имеющегося производственного потенциала

На данный момент в Амурской области функционирует ряд предприятий, выпускающих продукцию, аналогичную продуктам предприятиям специализации ТОР «Белогорск».

Агропромышленный комплекс региона также развивается за счет реализации инвестиционных проектов, направленных на запуск предприятий по выпуску овощей и мясной промышленности.

Однако объем рынка, перспективы его развития и рост спроса указывают на то, что развитие проектов в рамках направлений специализации ТОР «Белогорск» в среднесрочной и долгосрочной перспективе не вызовет нездоровой конкуренции и будет способствовать развитию региона и удовлетворению запросов рынка, а при реализации возможности по налаживанию экспорта отдельных видов продуктов в Китай, запас мощностей по направлениям специализации может быть еще увеличен.

Оценка потенциального синергетического эффекта от кооперации резидентов ТОР с предприятиями внутри и за пределами ТОР

Синергия внутри ТОР «Белогорск» будет достигаться за счет следующих факторов:

- ✓ формирование агропромышленной специализации ТОР, которая обеспечит создание дополнительных цепочек добавленной стоимости за счет кооперации резидентов ТОР;
- ✓ возможность использования различными предприятиями одних и тех же ресурсов (сырья, логистики и т.д.).

Внешний синергетический эффект (за пределами ТОР) может быть достигнут за счет следующих факторов:

- ✓ реализация в ТОР «Приамурская» на территории Амурской области проектов по производству продукции, необходимой для эффективной работы производств агропромышленного направления в ТОР «Белогорск» (производство микробиологических удобрений и удобрений на основе

торфа, производство пищевой пленки и пластиковой упаковки, сельскохозяйственное машиностроение и пр.);

- ✓ наличие в непосредственной близости с ТОР «Белогорск» предприятий-потребителей комбикормов, в том числе одного из самых крупных потребителей — ООО СПК «Амурприцепром»;
- ✓ наличие в непосредственной близости от ТОР «Белогорск» сельскохозяйственных производителей, способных обеспечить резидентов ТОР необходимым для работы сырьем.

Оценка ограничений на территории ТОР «Белогорск» для развития отраслей специализации

Ограничениями для развития предприятий агропромышленного комплекса на территории ТОР «Белогорск» являются:

- ✓ потенциальное продолжение снижения уровня реальных доходов и потребительских расходов в связи с нестабильной экономической ситуацией в стране и Амурской области;
- ✓ ограничение размера и перспектив развития внутреннего рынка области из-за уменьшения численности населения;
- ✓ отсутствие дополнительных стимулов для сельхозпроизводителей расширять производства в рамках ТОР из-за уже существующих льгот, действующих на территории области, которые уже обеспечивают производителям выгодные конкурентные условия;
- ✓ относительный дефицит квалифицированных кадров в городе Белогорске;
- ✓ недостаточная обеспеченность территории ТОР объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимыми для привлечения инвесторов.

Перечень потенциальных проектов

По итогам проведенного анализа агропромышленной отрасли в качестве перспективных проектов для реализации на территории ТОР «Белогорск» в краткосрочной перспективе (10 лет) представляются следующие проекты:

- ✓ создание тепличного комплекса для производства овощей в закрытом грунте (помидоры и огурцы);
- ✓ глубокая переработка сои;
- ✓ хлебобулочное производство;
- ✓ производство кондитерских изделий;
- ✓ переработка овощей (консервирование);
- ✓ производства пшеничной муки;
- ✓ производство лимонада и сладкой газированной воды;
- ✓ производство молочных продуктов;
- ✓ складской комплекс, включающий сухой и рефрижераторный склады для хранения указанной продукции.

В целях развития высокотехнологичных производств в ТОР «Белогорск» планируется создание технопарка агропромышленной направленности. Разработка новых технологий будет способствовать инновационному развитию ТОР «Белогорск» и Амурской области в целом, в том числе за счет:

- ✓ расширения масштабов производства сои (создания высокотехнологичных производств из сои);
- ✓ развития направлений глубокой переработки пищевых продуктов (в том числе глубокой переработки сои – в перспективе возможно выделение производства изолята белка в самостоятельную подотрасль диетических продуктов питания);
- ✓ создания новых инновационных производств на базе технопарка.

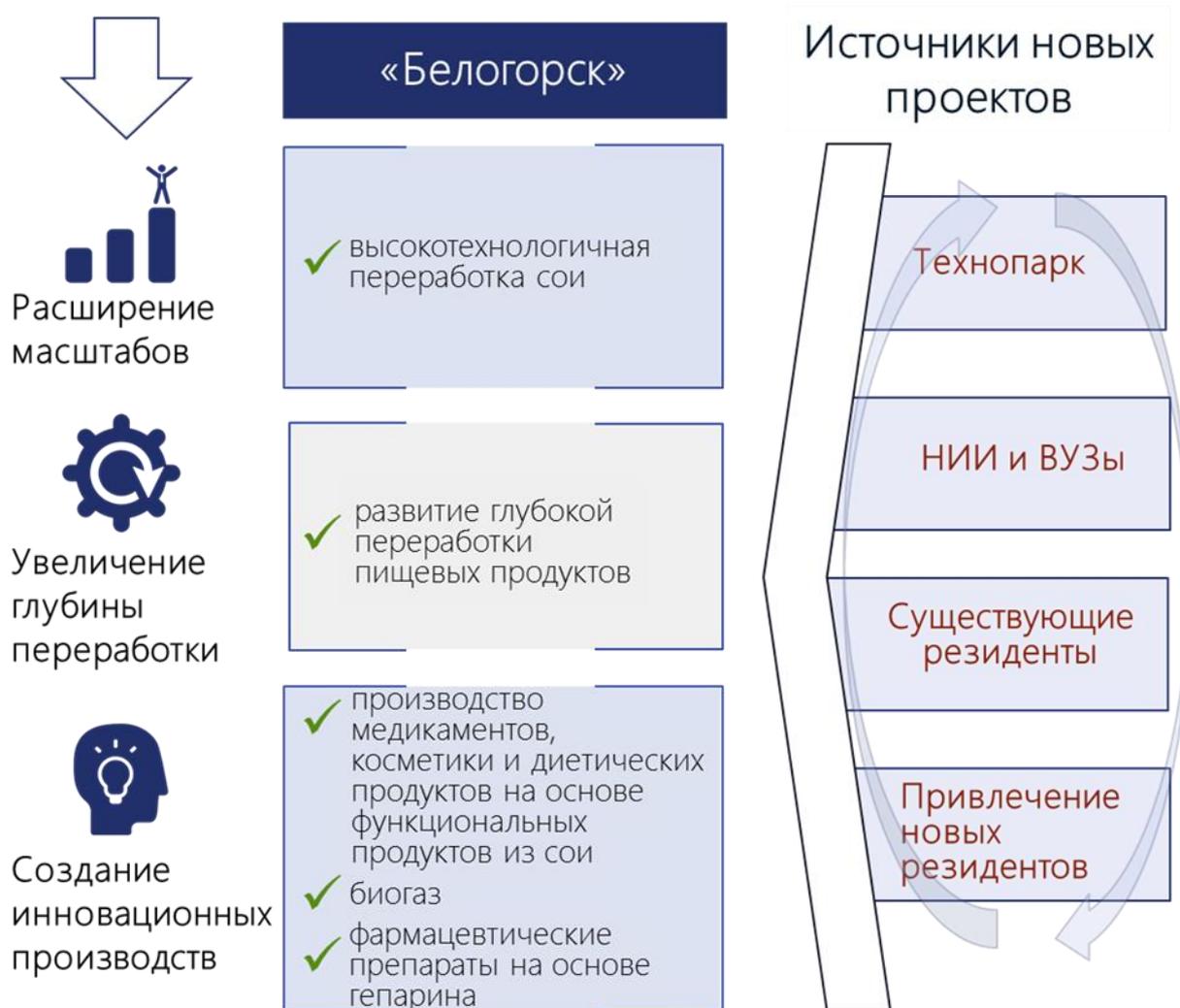


Рисунок 40. Вектор развития TOP «Белогорск»

В целях усиления инновационной составляющей в рамках TOP необходимо тесное сотрудничество с региональными научно-исследовательскими учреждениями, в том числе: с Амурским государственным университетом и ВНИИ сои, а также с международными научными и коммерческими организациями. Так между Амурской областью и Банком Хоккайдо (Япония) заключен меморандум «О продвижении сельскохозяйственного сотрудничества». Кроме того, представляется перспективным выстраивание системы взаимодействия с Фондом Аграрного развития России и КНР в части более широкого использования китайских технологий в растениеводстве и наращивания объемов молочного и мясного хозяйств.

Также представляется перспективным установление связей и налаживание сотрудничества между местными НИИ, включая Белогорский технологический

техникум пищевой промышленности и университетом Вагенинген (Нидерланды) с целью изучения опыта Продовольственной Долины Нидерландов, которая является глобальным кластером пищевой промышленности, в рамках формирования Белогорской версии Продовольственной Долины.

Расширение инновационного развития путем создания технопарка в рамках ТОР «Белогорск», дальнейшее развитие продуктовых цепочек приведет к появлению множественной модульной структуры предприятий и кооперации как внутри между резидентами ТОР «Белогорск», так и с другими ТОР (в частности, ТОР «Приамурская»). В данном случае будет обеспечено появление дополнительных факторов роста экономической эффективности за счет пространственного размещения новых производственных структур и развития экономического взаимодействия между ними.

В результате в долгосрочной перспективе эффективное развитие ТОР «Белогорск» позволит сформировать в рамках ТОР проекты на базе передовых инновационных и высокотехнологичных разработок, претендующих на вхождение в число лидеров в России и Азиатско-Тихоокеанском регионе в агропромышленной сфере, в том числе:

- ✓ Расширение/создание нового завода по производству сои в рамках разработки и производства высокотехнологичных видов продукции мирового уровня. Выход на новые рынки сбыта (в том числе, страны АТР и Европы). Предполагается строительство (расширение) производственных комплексов по глубокой переработке сои закрытого цикла для изготовления диетических продуктов питания, для применения в фармакологии, соевых белков для животных комбикормов, потребительских товаров на соевой основе.
- ✓ Организация производства диетических продуктов питания на базе производства соевого изолированного белка высокого качества различных модификаций и аппликаций.
- ✓ Создание производств медикаментов и косметики на основе функциональных продуктов из сои – «изофлавоны», «сапонин», «лецитин».

- ✓ Создание производства фармацевтических препаратов на основе гепарина, получаемого из продуктов свиноводства.
- ✓ Организация производства биогаза на основе отходов от продукции свиноводства.

Также в среднесрочной и долгосрочной перспективе в ТОР имеет смысл развивать следующие направления агропромышленного комплекса:

- ✓ выращивание соевых бобов;
- ✓ свиноводческий комплекс;
- ✓ комплекс КРС (молочное направление);
- ✓ птицефабрика;
- ✓ разведение кроликов;
- ✓ производство перепелиных яиц;
- ✓ производство натуральных овощных соков;
- ✓ заморозка овощей (овощные смеси);
- ✓ выращивание прочих видов овощей и зелени.

В дополнение к направлениям агропромышленного комплекса, приведенным выше, с учетом специфики экономического развития Амурской области (*см. Приложение к ППР раздел «Предварительная оценка текущей социально-экономической ситуации в Амурской области»*), в рамках расширения специализации ТОР «Белогорск» на долгосрочную перспективу (70 лет) целесообразным является развитие следующих направлений:

- ✓ лесопереработка (пиломатериалы, деловая древесина, паллеты, домокомплекты, погонажные изделия, древесные плиты);
- ✓ производство мебели;
- ✓ производство кожи и изделий из кожи (при условии развития соответствующего направления животноводства).

5.3.2. Разработка мероприятий по недопущению нездоровой конкуренции

Мировой и отечественный опыт развития территорий с особыми условиями ведения деятельности, к которым также относятся территории опережающего социально-экономического развития, показывает, что наряду с позитивными последствиями функционирование указанных территорий может порождать и негативные эффекты. К числу потенциальных негативных эффектов необходимо отнести возможное возникновение нездоровой конкуренции между резидентами ТОР и другими региональными предприятиями и, как следствие, подавление экономической деятельности предприятий, расположенных вблизи ТОР.

Такое развитие событий может реализоваться, если резиденты ТОР «Белогорск» и предприятия, осуществляющие свою деятельность на прилегающих территориях, будут заниматься сходными видами экономической деятельности и ориентироваться на одни и те же рынки, близкие к насыщению.

В этом случае предприятия, не имеющие льгот и преференций, будут проигрывать рыночную конкуренцию и снижать свои производственные показатели.

Как следствие, прирост объемов производства в ТОР будет сопровождаться падением производства на прилегающих территориях, а также явным выпадением бюджетных доходов. Если же при этом на территории ТОР будет использоваться иностранная рабочая сила, то этот процесс будет еще сопровождаться и ростом безработицы.

Нездоровая конкуренция также может приводить к:

- ✓ строительству не востребованной инфраструктуры;
- ✓ негативным проявлениям в информационном пространстве, дискредитирующим идею ТОР в целом;
- ✓ невозможности достижения одной из важнейших целей развития ТОР – ускоренному региональному социально-экономическому развитию;
- ✓ избыточным сложностям выбора места размещения потенциальных резидентов.

Поэтому одной из задач управления ТОР является поддержка позитивных конкурентных элементов и минимизация нездоровой конкуренции.

Недопущение использования режима ТОР для неконкурентного вытеснения существующего регионального бизнеса (нездоровой конкуренции) предлагается обеспечивать за счет эффективной резидентной политики и определения четкой специализации ТОР «Белогорск». Для этого предполагается реализация следующих мероприятий:

1. Закрепление четкой специализации ТОР «Белогорск», подразумевающей развитие следующих стратегических направлений:

- ✓ Агропромышленный комплекс:
 - растениеводство;
 - производство пищевых продуктов;
 - производство напитков;
 - переработка субпродукции для животноводства.
- ✓ Складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность (логистика).

2. Четкая реализация следующих принципов принятия решения о допуске новых резидентов в ТОР:

- ✓ Отбор новых проектов (присвоение статуса резидента) в строгом соответствии с определенной специализацией ТОР.
- ✓ Ограничения на перебазирование в ТОР действующих региональных предприятий. Местный бизнес может запускать в ТОР новые инвестиционные проекты, а не переносить существующие. Исключением может быть только такое перебазирование производства, которое влечет за собой кратное увеличение выпуска за счет масштабного расширения мощностей или создания крупного смежного производства в ТОР.

- ✓ Ограничения на создание в ТОР прямых конкурентов действующих в регионе предприятий. Исключение может быть только в случае кардинального технологического превосходства нового производства или ориентации нового предприятия на высококонкурентные рынки, где доля действующих предприятий региона невелика (например, на зарубежные рынки или сильно фрагментированные, импортозависимые или слабонасыщенные региональные рынки).

5.4. Информация о потенциальных резидентах/инвесторах и о планируемых мерах поддержки резидентов ТОР

5.4.1. Аудит существующих и заявленных проектов в рамках ТОР «Белогорск»

5.4.1.1. Перечень существующих и заявленных проектов

Таблица 35. Сведения о существующих и заявленных проектах ТОР

№ п/п	Отрасль	Наименование проекта, инвестора	Краткое описание проекта, объем производства	Необходимая площадь земельного участка или помещения, (га/кв. м)	Объем заявленных инвестиций, в том числе капитальных вложений, (млн. руб.)	Количество создаваемых рабочих мест
1	Производство пищевых продуктов	ООО «Маслоэкстракционный завод «Амурский» / Проект строительства завода по глубокой переработке сои (свидетельство о регистрации резидента № 28000000007 от 16.11.2015 г.)	Проект включает строительство завода по глубокой переработке сои. Планируемая мощность: переработка 240 тыс. тонн сои с производством 229 тыс. тонн продукции соепереработки в год	23,7 га	1 100 (вложено – 1 305 млн. руб. на 01.12.2016)	420

№ п/п	Отрасль	Наименование проекта, инвестора	Краткое описание проекта, объем производства	Необходимая площадь земельного участка или помещения, (га/кв. м)	Объем заявленных инвестиций, в том числе капитальных вложений, (млн. руб.)	Количество создаваемых рабочих мест
2	Производство пищевых продуктов	ООО «Белхлеб» / Проект модернизации хлебобулочного комбината (свидетельство о регистрации резидента № 28000000034 от 16.03.2016 г.)	Проект включает модернизацию хлебобулочного комбината мощностью 490 тонн хлебобулочных изделий в год	4,0 га	18 (вложено – 13 млн. руб. на 01.12.2016)	15
3*	Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	ООО «Амурский завод металлических конструкций» / Проект строительства завода по изготовлению металлоконструкций (свидетельство о регистрации резидента № 28000000084 от 02.09.2016 г.)	Проект включает строительство завода по изготовлению металлоконструкций любого типа и назначения для различных отраслей экономики мощностью 28,8 тыс. тонн металлоконструкций в год	8,7 га	716,1	228

* Резидент ООО «Амурский ЗМК» планирует переместить свое производство в ТОР «Свободный».

5.4.1.2. Рекомендации по выбору приоритетных проектов

В целях отбора проектов для эффективного развития ТОР «Белогорск» в среднесрочной (10 лет) и долгосрочной перспективе (70 лет) предлагается использовать следующую систему критериев:

- ✓ соответствие планируемого к реализации на территории ТОР проекта целям создания и приоритетам развития территории;
- ✓ наличие на территории ТОР участка, отвечающего условиям реализации проекта;
- ✓ оценка экологической эффективности проекта;
- ✓ наличие на территории ТОР инфраструктуры, необходимой для реализации проекта;
- ✓ достижение положительного социально-экономического эффекта (создание рабочих мест, объем частных инвестиций в реализацию проекта, увеличение налоговых поступлений в бюджеты всех уровней).

Данная система критериев направлена на отбор проектов с целью дальнейшего формирования специализации ТОР «Белогорск» и развития кооперационных связей внутри и между ТОР. То есть будет задан акцент на высокотехнологичную составляющую проектов, на реалистичность планов, на отсутствие противоречий с перспективным планом развития конкретной ТОР в целом.

Кроме того, применение подобной системы отбора позволит соответствовать принципам экологической и экономической безопасности в рамках осуществления деятельности на территориях опережающего социально-экономического развития.

Таблица 36. Матрица критериев выбора приоритетных проектов ТОР «Белогорск»

Отрасль	Наименование проекта	Соответствие проекта целям создания и приоритетам развития ТОР	Наличие подходящего участка земли	Экологическая эффективность проекта	Наличие необходимой инфраструктуры	Достижение положительного социально-экономического эффекта	Итого (Сумма)
1	2	3	4	5	6	7	8
Производство пищевых продуктов	ООО «Маслоэкстракционный завод «Амурский» / Проект строительства завода по глубокой переработке сои	3	2	3	3	3	14
Производство пищевых продуктов	ООО «Белхлеб» / Проект модернизации хлебобулочного комбината	3	3	3	3	3	15
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	ООО «Амурский завод металлических конструкций» / Проект строительства завода по изготовлению металлоконструкций	1	2	2	2	3	10

Оценка значения каждого критерия проводилась по трёхбалльной шкале.

По результатам оценки проекты были выделены в три группы:

1. Приоритетные проекты:

- ✓ Проект строительства завода по глубокой переработке сои (ООО «Маслоэкстракционный завод «Амурский»).
- ✓ Проект модернизации хлебобулочного комбината (ООО «Белхлеб»).

2. Среднезначимые проекты:

- ✓ Проект строительства завода по изготовлению металлоконструкций (ООО «Амурский завод металлических конструкций»).

3. Нерекомендуемые проекты – на данный момент не рекомендуемые проекты и заявки в ТОР «Белогорск» отсутствуют.

5.4.2. Описание перспективных проектов (бизнес-идей) с разбивкой их по отраслевым кластерам

Формирование бизнес-идей по запуску возможных проектов в ТОР «Белогорск» осуществлялось с учетом ранее определенных приоритетных отраслевых сегментов и включает в себя краткое описание, предварительную оценку объема инвестиций и необходимых земельных ресурсов.

Таблица 37. Перспективные проекты (бизнес-идеи)

№ п/п	Наименование проекта (бизнес-идеи)	Краткое описание проекта (бизнес-идеи), объем производства	Необходимая площадь земельного участка / помещения, (га/кв. м)	Объем необходимых инвестиций, в том числе капитальных вложений, (млн. руб.)	Количество создаваемых рабочих мест
1	2	3	4	5	6
1. Агропромышленный комплекс					
1.1. Растениеводство					
1.1.1	Тепличный комплекс	Организация предприятия по производству овощей в закрытом грунте (помидоры, огурцы). Строительство тепличного комплекса по производству овощей общей площадью 7 Га с объемами выпускаемой продукции: <ul style="list-style-type: none">– Производство огурцов: 1500 тонн в год.– Производство помидоров: 1500 тонн в год. Рынок сбыта: население и перерабатывающие предприятия Амурской области.	7,0 га	696,0	55 чел.

№ п/п	Наименование проекта (бизнес-идеи)	Краткое описание проекта (бизнес-идеи), объем производства	Необходимая площадь земельного участка / помещения, (га/кв. м)	Объем необходимых инвестиций, в том числе капитальных вложений, (млн. руб.)	Количество создаваемых рабочих мест
1.2. Переработка субпродукции для животноводства					
1.2.1	Строительство комбикормового завода	Строительство современного завода по производству комбикормов с элеватором на 10 000 тонн и объемом выпуска в 60 тыс. тонн комбикормов в год. Рынок сбыта: Амурская область, ДФО.	8,7 га	426,9	34 чел.
1.3. Производство пищевых продуктов					
1.3.1	Предприятие по переработке овощей	Строительство предприятия по консервированию овощей. Объемы производства: 3,3 млн. универсальных банок консервированных томатов и 3,3 млн. универсальных банок консервированных огурцов. Емкость банок - 0,5 литра. Расходуемое сырье: 2 000 тонн овощей в год. Рынок сбыта: Амурская область, ДФО, КНР.	1,3 га	525,8	56 чел.
1.3.2	Завод по производству пшеничной муки	Строительство предприятия по производству пшеничной муки высшего качества. Объемы выпуска продукции: 10 000 тыс. тонн пшеничной муки в год. Рынок сбыта: Амурская область, ДФО.	2,0 га	199,0	20 чел.
1.3.3	Предприятие по производству молочных продуктов	Строительство предприятия по переработке молока. Объем после выхода на полную производственную мощность – 16 800 тонн молочной продукции в год, в том числе: – молоко – 7 358 тонн; – кисломолочная продукция – 6 048 тонн; – масло – 151 тонн; – сметана – 1 966 тонн; – сыр – 235 тонн; – творог классический – 941 тонн; – зерненный творог – 101 тонна. Рынок сбыта: Амурская область, ДФО, КНР.	20 га	1 659,9	150 чел.

№ п/п	Наименование проекта (бизнес-идеи)	Краткое описание проекта (бизнес-идеи), объем производства	Необходимая площадь земельного участка / помещения, (га/кв. м)	Объем необходимых инвестиций, в том числе капитальных вложений, (млн. руб.)	Количество создаваемых рабочих мест
1.3.4	Кондитерская фабрика	Строительство предприятия по производству кондитерских изделий. Объемы производства: <ul style="list-style-type: none"> – Замороженные полуфабрикаты и кулинарные изделия высокой степени готовности – 21,9 тыс. тонн; – Мучные кондитерские изделия – 4 тыс. тонн; 	7,1 га	1 338,7	500 чел.
1.4. Производство напитков					
1.4.1	Завода по производству лимонадов и воды	Строительство завода по производству лимонада с объемом продукции в 3 млн. литров в год. Рынок сбыта: Амурская область, ДФО, КНР.	1,0 га	163,0	18 чел.
2. Складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность (логистика)					
2.1	Складской комплекс, включающий сухой и рефрижераторный склады (первая очередь)	Строительство универсального логистического комплекса: <ul style="list-style-type: none"> – Вместимость сухого склада – 13 248 тонн. – Вместимость рефрижераторного склада – 1 321 тонн. Хранение продукции резидентов ТОР, в перспективе – расширение ТЛК для нужд предприятий ДФО.	1,5 га	1 061,0	42 чел.
2.2	Складской комплекс, включающий сухой и рефрижераторный склады (вторая очередь)	Расширение универсального логистического комплекса: Вместимость сухого склада – 40 000 тонн. Вместимость рефрижераторного склада – 3 000 тонн. Хранение продукции резидентов ТОР, предприятий Амурской области и ДФО.	4,5 га	4 588,0	125 чел.

5.4.3. Перечень потенциальных проектов I-II очередей развития ТОР «Белогорск» (на перспективу 10 лет)

Таблица 38. Перечень потенциальных проектов I и II очередей развития
ТОР в разрезе отраслей специализации

№ п/п	Наименование проекта	Наименование инвестора	Объем производства	Необходимая площадь земельного участка / помещения, (га/кв. м)	Объем инвестиций (млн. руб.)	Количество создаваемых рабочих мест
1	2	3	4	5	6	7
1. Агропромышленный комплекс						
1.1. Растениеводство						
1.1.1	Тепличный комплекс (Организация предприятия по производству овощей в закрытом грунте (помидоры, огурцы))	Перспективный проект	Производство огурцов: 1500 тонн в год. Производство помидоров: 1500 тонн в год.	7,0 га	696,0	55 чел.
1.2. Переработка субпродукции для животноводства						
1.2.1	Строительство комбикормового завода	Перспективный проект	60 тыс. тонн продукции в год	8,7 га	426,9	34 чел.
1.3. Производство пищевых продуктов						
1.3.1	Завод по глубокой переработке сои	ООО «Маслоэкстракционный завод «Амурский» (Соглашение № 1/Р-7 от 16.11.2015 г.)	229 тыс. тонн продуктов переработки сои в год	23,7 га	1 305,0	420 чел.
1.3.2	Проект модернизации хлебобулочного комбината	ООО «Белхлеб» (Соглашение № 1/Р-34 от 15.03.2016 г.)	490 тонн хлебобулочной продукции в год	4,0 га	18,0	15 чел.
1.3.3	Предприятие по переработке овощей	Перспективный проект	Производство 3,3 млн. универсальных банок консервированных томатов и 3,3 млн. универсальных банок консервированных огурцов. Емкость банок - 0,5 литра. Расходуемое сырье: 2000 тонн овощей в год.	1,3 га	525,8	56 чел.
1.3.4	Завод по производству пшеничной муки	Перспективный проект	Производство 10 тыс. тонн пшеничной муки в год	2,0 га	199,0	20 чел.

№ п/п	Наименование проекта	Наименование инвестора	Объем производства	Необходимая площадь земельного участка / помещения, (га/кв. м)	Объем инвестиций (млн. руб.)	Количество создаваемых рабочих мест
1	2	3	4	5	6	7
1.3.5	Предприятие по производству молочных продуктов	Перспективный проект	16,8 тыс. тонн молочной продукции в год	20 га	1 659,9	150 чел.
1.3.6	Кондитерская фабрика	Перспективный проект	25,9 тыс. тонн кулинарных изделий высокой степени готовности и мучных кондитерских изделий	7,1 га	1 338,7	500 чел.
1.4. Производство напитков						
1.4.1	Завода по производству лимонадов и воды	Перспективный проект	Производство 3 млн. литров продукции в год	1,0 га	163,0	18 чел.
2. Производство строительных металлоконструкций						
2.1	Завод по изготовлению металлоконструкций*	ООО «Амурский завод металлических конструкций» (Соглашение № 1/Р-84 от 01.09.2016 г.)	28,8 тыс. тонн металлоконструкций в год	8,7 га	716,1	228 чел.
3. Складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность (логистика)						
3.1	Складской комплекс, включающий сухой и низкотемпературные склады (первая очередь)	Перспективный проект	Вместимость сухого склада: 13248 тонн. Вместимость рефрижераторного склада: 1321 тонн.	1,5 га	1 061,0	42 чел.
3.2	Складской комплекс, включающий сухой и низкотемпературные склады (вторая очередь)	Перспективный проект	Вместимость сухого склада – 40 000 тонн. Вместимость рефрижераторного склада – 3 000 тонн.	4,5 га	4 588,0	125 чел.

* Резидент ООО «Амурский ЗМК» планирует переместить свое производство в ТОР «Свободный».

5.5. Рекомендации по привлечению инвесторов

5.5.1. Предложения по повышению эффективности работы по привлечению резидентов

Расширенное описание предложений по повышению эффективности работы по привлечению резидентов представлено в Приложении к ППР.

5.5.1.1. Цели и задачи маркетинговой стратегии ТОР

Цель маркетинговой стратегии – обеспечить формирование необходимого потока заявок на получение статуса резидента ТОР от целевых инвесторов, соответствующих приоритетным отраслям специализации ТОР и эффективно использующих инфраструктурные, земельные и человеческие ресурсы территории.

Задачи:

- ✓ поиск и привлечение инвесторов;
- ✓ целенаправленное формирование и комплексное продвижение имиджа ТОР на российской и международной арене.

5.5.1.2. Целевая аудитория для коммуникации

Определение целевой аудитории и ее сегментирование позволяет сформулировать максимально точные коммуникационные сообщения и выбрать наиболее эффективные коммуникационные каналы. Всестороннее знание аудитории, понимание логики ее поведения – залог создания успешной маркетинговой стратегии ТОР «Белогорск».

Рекомендованное сегментирование целевой аудитории с предложением приоритетных коммуникационных сообщений по каждому сегменту заинтересованных лиц приведено в Таблице «Целевая аудитория и ее сегментирование».

Таблица 39. Целевая аудитория и ее сегментирование

Целевая аудитория	Сегменты	Описание сегментов	Приоритетная тематика коммуникаций
-------------------	----------	--------------------	------------------------------------

Целевая аудитория	Сегменты	Описание сегментов	Приоритетная тематика коммуникаций
Инвесторы	Потенциальные резиденты	Зарубежный бизнес, федеральный бизнес, местный бизнес.	Информация о льготах, административном режиме, специализации TOP, наличии земельных ресурсов и инфраструктуры.
	Существующие резиденты	Компании, чьи заявки на получение статуса резидента TOP «Белогорск» уже одобрены.	Текущие результаты работы TOP, услуги, которые оказываются или будут оказываться Управляющей компанией резидентам, возможности коллективного участия в выставках и форумах
Российские бизнес-ассоциации	Федеральные ассоциации	Союзы и ассоциации по развитию экономики в целом и отдельных ее сегментов: Российский союз промышленников и предпринимателей (РСПП) и его региональные отделения; Торгово-промышленная палата Российской Федерации (ТПП РФ); Деловая Россия; Опора России	Перспективы и условия ведения бизнеса в TOP, специализация TOP.
	Отраслевые ассоциации	Союзы и ассоциации по различным отраслям промышленности: АПК (Национальная Ассоциация экспортеров сельскохозяйственной продукции, НО Ассоциация отраслевых союзов АПК России (АССАГРОС), Союз работодателей «Общероссийское агропромышленное объединение работодателей «Агропромышленный союз России», Российский Зерновой Союз, Национальный союз зернопроизводителей и др.), пищевая промышленность (Ассоциация производителей и потребителей масложировой продукции, Ассоциация «Технологическая платформа «Технологии пищевой и перерабатывающей промышленности АПК – продукты здорового питания» и др.), промышленность строительных материалов (Ассоциация «Станкоинструмент»).	

Целевая аудитория	Сегменты	Описание сегментов	Приоритетная тематика коммуникаций
Организации по поддержке инвестиций	Международные ассоциации инвесторов, посольства, торговые и экономические представительства	Всемирная ассоциация агентств по содействию инвестициям (WAIPA), Корейское Агентство по развитию торговли и инвестиций (KOTRA), Конфедерация индийской промышленности (КИП), Ассоциация европейского бизнеса (АЕБ), Club Italia, Международная Ассоциация Инвестиций EVROLIFE, Российско-Германская внешнеторговая палата (ВТП), Инвестиционное агентство Абу-Даби (ADIA) и т.д.	Перспективы и условия ведения бизнеса в TOP для иностранных компаний, специализация TOP, мероприятия по продвижению TOP за рубежом (анонсы и пост-релизы).
	Российские ассоциации инвесторов	Консультативный совет по иностранным инвестициям, Международное агентство по привлечению инвестиций (МАПИ), Национальная инвестиционная ассоциация, Московское Агентство поддержки экспорта и инвестиций и др.	Перспективы и условия ведения бизнеса в TOP, специализация TOP, мероприятия по продвижению TOP (анонсы и пост-релизы).
Органы власти	Федеральные	Представители федеральных органов государственной власти России.	Текущие результаты работы TOP и планы ее развития, социальная ответственность бизнеса в TOP, участие Управляющей компании в формировании комфортной среды для жителей.
	Региональные	Представители органов законодательной и исполнительной государственной власти Амурской области (Правительство Амурской области, Законодательное Собрание Амурской области).	
	Муниципальные	Администрация муниципального образования г. Белогорск.	
Население региона	Местные жители	Население Амурской области, а прежде всего, жители г.о. Белогорска и г. Благовещенска	Перспективы создания новых рабочих мест и повышения качества среды проживания, улучшение имиджа региона, текущие результаты работы и перспективы развития TOP и т.д.
	Некоммерческие организации	Некоммерческие организации Амурской области и Дальнего Востока.	Улучшение имиджа региона, текущие результаты работы и перспективы развития TOP, социальная и экологическая ответственность и т.д.
Квалифицированные кадры за пределами региона	Иностранные и российские квалифицированные специалисты	Иностранные и российские квалифицированные специалисты, которые потенциально могут быть привлечены для реализации инвестиционных проектов в сфере агропромышленного комплекса, обрабатывающих отраслей.	Информация о перспективах трудоустройства и привлекательной среде проживания.

Целевая аудитория	Сегменты	Описание сегментов	Приоритетная тематика коммуникаций
Средства массовой информации	Зарубежные и российские печатные/онлайн издания, радио, ТВ, информационные агентства и пр.	Журналисты международных, федеральных, региональных и местных изданий, формирующие тематическое информационное пространство в России и за ее пределами. Средства массовой информации могут создать в медиа пространстве имидж TOP как сильного конкурента среди аналогичных территорий в АТР.	Ключевой посыл через СМИ: новые условия для инвестиций и международной торговли существенно повысят инвестиционную привлекательность Дальнего Востока.

5.5.1.3. Продвижение и позиционирование TOP на российском и зарубежном рынках

Позиционирование TOP

Формирование и продвижение привлекательного имиджа TOP «Белогорск» на российском и зарубежном рынках включает, в первую очередь, разработку позиционирования, которое отражает ключевые преимущества территории и позволяет донести их до целевой аудитории в целях формирования единого, устойчивого представления о ней.

TOP «Белогорск» является одним из драйверов экономического развития Амурской области и Дальнего Востока в целом. Сконцентрировав в себе производственный и трудовой потенциал территории, она сгенерировала новую точку роста региона.

В качестве отраслевой специализации TOP «Белогорск» определен агропромышленный комплекс, в том числе развитие отраслей растениеводства, животноводства и пищевой промышленности. Амурская область обладает благоприятными климатическими условиями для производства сельхозпродукции по сравнению с другими регионами ДФО. Городской округ Белогорск располагается в наиболее освоенной части Амурской области с сельскохозяйственной специализацией, что исторически обусловило развитие города как центра переработки сельскохозяйственного сырья.

Важным фактором для формирования позиционирования TOP «Белогорск» является возрастающее значение Китая как потребителя продуктов производства

предприятий российской пищевой промышленности. В 2016 году Китай сменил Турцию в списке крупнейших покупателей продуктов питания. В случае открытия китайского рынка для российских мясных производителей, которое, по прогнозам, может произойти уже в 2017 году, значение Китая станет еще существенней.

В этом контексте ТОР «Белогорск» является перспективной площадкой, привлекательной для предприятий пищевой направленности, ориентированных на экспорт в КНР и другие страны АТР. Также существует перспектива для дальнейшего развития логистической инфраструктуры, которая обеспечит возможность производителям из других регионов использовать ТОР «Белогорск» в качестве перевалочного пункта при экспорте товаров в Китай.

Кроме того, Белогорск имеет развитую транспортно-логистическую инфраструктуру, включая транспортные магистрали, связывающие Дальний Восток с европейской частью России и КНР, что обуславливает перспективы формирования крупного транспортного узла в рамках ТОР.

Векторы позиционирования ТОР «Белогорск», отражающие вышеперечисленные преимущества территории:

- ✓ ТОР «Белогорск» - агропромышленный центр Дальнего Востока;
- ✓ ТОР «Белогорск» - экспортоориентированный центр пищевой промышленности Дальнего Востока;
- ✓ ТОР «Белогорск» - крупный транспортный узел Дальнего Востока;
- ✓ ТОР «Белогорск» - залог ускоренного развития Амурской области.
- ✓ ТОР «Белогорск» - Продовольственная долина.

Процесс моделирования образа ТОР предполагает разработку и реализацию системы маркетинговых коммуникаций, которая создает нужное представление аудитории об инвестиционном потенциале ТОР.

Система маркетинговых коммуникаций целенаправленно и комплексно воздействует на целевую аудиторию ТОР для достижения основных целей и задач маркетинговой стратегии. В свою очередь, она включает следующий комплекс

мероприятий по продвижению: работу со СМИ (медиаарилейшнз), событийный маркетинг, SMM-маркетинг, рекламу, интернет-продвижение.

Выстраивание коммуникаций со СМИ

Таблица 40. Приоритетные российские форумы и выставки, участие в которых целесообразно с точки зрения привлечения потенциальных резидентов/инвесторов

Название	Место проведения	Тип	Формат участия
Универсальные			
Петербургский международный экономический форум (ПМЭФ, «Русский Давос»)	Санкт-Петербург, выставочный комплекс «Ленэкспо»	форум	организация тематической панельной сессии совместно со всеми ТОП
Восточный экономический форум (ВЭФ)	Владивосток	форум	выступление на тематической конференции в рамках форума
Байкальский международный экономический форум (БЭФ)	Иркутск	форум	выступление на тематической конференции в рамках форума
Красноярский экономический форум	Красноярск, МВДЦ «Сибирь»	форум	выступление на тематической конференции в рамках форума
Дальневосточный инвестиционный конгресс (ДВИК)	Владивосток	конгресс	выступление на тематической конференции в рамках форума
Международный инвестиционный форум «Сочи 2017»	Сочи	форум	выступление на тематической конференции в рамках форума, участие в рамках коллективного стенда всех ТОП, либо в рамках регионального стенда
Российско-азиатский международный бизнес-форум 2016	Москва	форум	выступление на тематической конференции в рамках форума, презентация инвестиционных проектов
Неделя российского бизнеса (НРБ)	Москва	тематические конференции и круглые столы	выступление на конференции, проведение собственного круглого стола совместно с другими ТОП
Международная промышленная выставка «ИННОПРОМ»	Екатеринбург	выставка, тематические конференции и круглые столы	организация коллективного стенда всех ТОП, проведение собственного круглого стола совместно с другими ТОП
Сибирский Экономический Форум	Новосибирск	конференция, выставка	организация коллективного стенда всех ТОП, проведение собственного круглого стола совместно с другими ТОП
Гайдаровский форум 2016 «Россия и мир: взгляд в будущее»	Москва	форум	участие в тематических экспертных дискуссиях
АПК			
IV конференция «Инновационные технологии АПК России – 2016» в рамках форума-выставки «РосБиоТех-2016»	Москва	форум	выступление на конференции
Российская агропромышленная выставка «Золотая осень»	Москва	выставка, форум	организация коллективного стенда всех ТОП, проведение собственного круглого стола совместно с другими ТОП

Название	Место проведения	Тип	Формат участия
Крупнейшая в России международная выставка племенного дела и инновационных технологий для производства и переработки продукции животноводства «АгроФарм-2017»	Москва	выставка, форум	индивидуальный стенд, участие в дискуссионных площадках
Международный инвестиционный форум и выставка «Агро Дальний Восток и Сибирь»	Владивосток	выставка, форум	организация коллективного стенда всех ТОП, проведение собственного круглого стола совместно с другими ТОП
Специализированная выставка-ярмарка продуктов питания, промышленного оборудования «ДальПищеПром – 2016»	Хабаровск	выставка, форум	организация коллективного стенда всех ТОП, проведение собственного круглого стола совместно с другими ТОП
Ежегодная конференция об инвестициях в АПК «Агрохолдинги России — 2016»	Москва	конференция	выступление на конференции
Отраслевая бизнес-конференция «Индустрия комбикормов — драйвер животноводства» Russian Feed Industry — 2016	Москва	конференция	выступление на конференции
IV отраслевая бизнес-конференция с международным участием Russian Crop Production — 2016/17 «РАСТЕНИЕВОДСТВО: ТЕХНОЛОГИИ РАЗВИТИЯ И РОСТА»	Москва	конференция	выступление на конференции
Специализированная выставка «Агропромышленный форум Сибири»	Красноярск, МВДЦ «Сибирь»	выставка	индивидуальный стенд или коллективный, участие в тематических дискуссиях
Пищевая промышленность			
Международная выставка продуктов питания, напитков и сырья для их производства «Продэкспо – 2016»	Москва	выставка	индивидуальный стенд или коллективный, участие в тематических дискуссиях
Международная выставка напитков, продуктов и технологий «Пищевые биотехнологии»	Сочи	выставка	индивидуальный стенд или коллективный, участие в тематических дискуссиях
Международный форум и выставка по глубокой переработке зерна, зеленой химии и промышленной биотехнологии «Грэйнтек 2016»	Москва, отель «Азимут Олимпик»	выставка и форум	индивидуальный стенд или коллективный, участие в тематических дискуссиях
Выставка продуктов питания и напитков «Interfood Siberia»	Новосибирск, МВК "Новосибирск Экспоцентр"	выставка	индивидуальный стенд или коллективный, участие в тематических дискуссиях

Таблица 41. Приоритетные зарубежные форумы и выставки, участие в которых целесообразно с точки зрения привлечения потенциальных резидентов/инвесторов

Название	Место проведения	Тип	Формат участия
Универсальные			
Международная промышленная выставка Hannover Messe	Германия, Ганновер	выставка	участие в национальной экспозиции
Международная многопрофильная промышленная ярмарка China international industry fair	Китай, Шанхай	выставка	участие в национальной экспозиции
Харбинская международная торгово-экономическая ярмарка China Harbin International Economic and Trade Fair (HTF)	Китай, Харбин	выставка	участие в национальной экспозиции
Международная многопрофильная торгово-промышленная выставка ITIF Asia	Пакистан, Карачи	выставка	участие в национальной экспозиции
Международная многоотраслевая выставка Вьетнама Vietnam Expo	Вьетнам, Ханой	выставка	участие в национальной экспозиции
Международная промышленная выставка Tokyo International Industry Exhibition 2015	Япония, Токио	выставка	коллективный стенд всех TOP, индивидуальный выставочный стенд или участие в национальной экспозиции
Международная ярмарка китайских инвестиций (COIFair-2016)	Китай, Пекин	выставка и деловая программа (инвестиционные форумы, презентации инвестиционных проектов, деловые встречи, круглые столы, семинары и конференции)	участие в национальной экспозиции, выступление на форуме и в рамках круглых столов
Annual Meeting of the New Champions 2016	Китай	форум	участие в национальной экспозиции, выступление на форуме и в рамках круглых столов
АПК			
Международная выставка пищевых ингредиентов Fi Asia - Food ingredients Indonesia	Вьетнам, Хошимин	выставка	коллективный стенд всех TOP, индивидуальный выставочный стенд или участие в национальной экспозиции
Китайская международная выставка продуктов питания и специализированного оборудования SIAL CHINA	Китай, Шанхай	выставка	коллективный стенд всех TOP, индивидуальный выставочный стенд или участие в национальной экспозиции
Международная выставка FOODEX JAPAN	Япония, Токио	выставка	коллективный стенд всех TOP, индивидуальный выставочный стенд или участие в национальной экспозиции
Международная выставка продуктов питания SIAL Paris	Франция, Париж	выставка	коллективный стенд всех TOP, индивидуальный выставочный стенд или участие в национальной экспозиции

Название	Место проведения	Тип	Формат участия
Международная зеленая неделя в Берлине International Green Week Berlin (IGW)	Германия, Берлин	выставка	коллективный стенд всех TOP, индивидуальный выставочный стенд или участие в национальной экспозиции
Международная агропромышленная выставка EIMA Agrimach India	Индия, Нью Дели	выставка	коллективный стенд всех TOP, индивидуальный выставочный стенд или участие в национальной экспозиции
Международная конференция и выставка продуктов питания и напитков, технологий их производства Annapoorna - World of Food India	Индия, Мумбаи	выставка	коллективный стенд всех TOP, индивидуальный выставочный стенд или участие в национальной экспозиции
Международная выставка продуктов питания и напитков Foodex Japan 2016	Япония, Токио	выставка	коллективный стенд всех TOP, индивидуальный выставочный стенд или участие в национальной экспозиции
Международная выставка продуктов питания и пищевой промышленности Anufood China	Китай, Пекин	выставка	коллективный стенд всех TOP, индивидуальный выставочный стенд или участие в национальной экспозиции
Международная выставка продуктов питания и напитков SIAL Middle East	ОАЭ, Абу-Даби	выставка	коллективный стенд всех TOP, индивидуальный выставочный стенд или участие в национальной экспозиции
Центрально-Азиатская международная выставка пищевой промышленности World Food Kazakhstan 2016 18-я	Казахстан, Алматы	выставка	коллективный стенд всех TOP, индивидуальный выставочный стенд или участие в национальной экспозиции
Международная специализированная сельскохозяйственная выставка «AgriTek Astana – 2016»	Казахстан, г. Астана	выставка	коллективный стенд всех TOP, индивидуальный выставочный стенд или участие в национальной экспозиции
Международная выставка сельского хозяйства и пищевой промышленности «KazAgro – 2016»	Казахстан, г. Астана	выставка	коллективный стенд всех TOP, индивидуальный выставочный стенд или участие в национальной экспозиции
Международная выставка по животноводству и мясо-молочной промышленности «KazFarm – 2016»	Казахстан, г. Астана	выставка	коллективный стенд всех TOP, индивидуальный выставочный стенд или участие в национальной экспозиции

При подготовке перечня приоритетных зарубежных форумов и выставок, участие в которых целесообразно с точки зрения привлечения потенциальных резидентов/инвесторов, использовалась информация из каталога зарубежных выставок, наиболее привлекательных для российских несырьевых компаний, который был подготовлен по итогам проведенного исследования по заказу АО «Российский экспортный центр» в 2016 году.

5.5.1.4. Совместная работа по продвижению ТОР с АНО «Агентство Дальнего Востока по привлечению инвестиций и поддержке экспорта» и АНО «Агентство Амурской области по привлечению инвестиций»

Процесс продвижения ТОР, а также поиска и привлечения инвесторов необходимо координировать с работой АНО «Агентство Дальнего Востока по привлечению инвестиций и поддержке экспорта» (далее – Агентство Дальнего Востока), которое является частью государственной системы поддержки социально-экономического развития Дальнего Востока, и АНО «Агентство Амурской области по привлечению инвестиций» (далее – Агентство Амурской области).

Агентство Амурской области создано с целью предоставления услуг в сфере привлечения инвестиций в экономику Амурской области и оказания поддержки субъектам инвестиционной деятельности, в том числе привлечения резидентов на площадки ТОР Амурской области.

Общая система взаимодействия и разграничения функций между Агентством Дальнего Востока, Агентством Амурской области, АО «КРДВ» и управляющей компанией ТОР показана в таблице ниже.

Таблица 42. Система взаимодействия и разграничения функций между Агентством Дальнего Востока, Агентством Амурской области, АО «КРДВ» и управляющей компанией ТОР

Направления работы с потенциальными инвесторами	Агентство Дальнего Востока (АПИ)	Агентство Амурской области	КРДВ	УК ТОР
Стратегические аспекты	Работа по формированию общего интереса инвестиционного сообщества к Дальнему Востоку («возбуждение рынка»)	Работа по формированию общего интереса инвестиционного сообщества к Амурской области	Определение специализации конкретных ТОР	-

Направления работы с потенциальными инвесторами	Агентство Дальнего Востока (АПИ)	Агентство Амурской области	КРДВ	УК ТОР
Прямое взаимодействие с потенциальными инвесторами	Адресная работа с крупными федеральными и зарубежными инвесторами с учетом информации, предоставляемой КРДВ и УК ТОР. Инициация визита инвестора в регион.	Адресная работа с крупными федеральными и зарубежными инвесторами с учетом информации, предоставляемой КРДВ и УК ТОР. Инициация визита инвестора в регион.	Подготовка запросов в АПИ по привлечению инвесторов. Информационная поддержка АПИ в работе с крупными инвесторами (условия деятельности, рекомендации по площадкам и контакты в регионах и т.д.). Организация поездок перспективных инвесторов в регионы.	Обеспечение приема потенциальных инвесторов, визиты которых организуются АПИ и КРДВ. Подготовка информации о площадках и условиях работы по запросам АПИ и КРДВ. Самостоятельная работа с инвесторами регионального уровня. Целенаправленная самостоятельная отработка отраслевых сегментов, обозначенных в специализации данной ТОР (включая компании федерального и международного уровней), но при координации с АПИ и КРДВ посредством CRM. Координация с региональными властями и организациями
Мероприятия	Организация коллективного участия ТОР в маркетинговых мероприятиях (выставки, форумы, бизнес-миссии и т.д.). Самостоятельное участие представителей АПИ в отдельных мероприятиях.	Организация коллективного участия ТОР в маркетинговых мероприятиях (выставки, форумы, бизнес-миссии и т.д.). Самостоятельное участие представителей Агентства Амурской области в отдельных мероприятиях.	Организация коллективного участия ТОР в маркетинговых мероприятиях (выставки, форумы, бизнес-миссии и т.д.). Самостоятельное участие представителей КРДВ в отдельных мероприятиях.	Участие ТОР в коллективных маркетинговых мероприятиях (выставки, форумы, бизнес-миссии и т.д.). Подготовка предложений в КРДВ и АПИ по организации коллективного участия в планирующихся мероприятиях федерального или международного уровней. Самостоятельное участие в отдельных мероприятиях (прежде всего, регионального уровня)
СМИ	Публикации, сюжеты и т.д. об инвестиционном потенциале Дальнего Востока	Публикации, сюжеты и т.д. об инвестиционном потенциале Амурской области	Публикации, сюжеты и т.д. о системе ТОР в целом, а также о наиболее значимых событиях в отдельных ТОР	Публикации, сюжеты и т.д. о потенциале, условиях работы и значимых событиях в данной ТОР

Направления работы с потенциальными инвесторами	Агентство Дальнего Востока (АПИ)	Агентство Амурской области	КРДВ	УК ТОР
Методология и экспертиза	Общие методологические рекомендации по работе с потенциальными инвесторами. Экспертное мнение по перспективам отдельных значимых проектов ТОР	Адаптация общих методологических рекомендаций по работе с потенциальными инвесторами к особенностям инвестиционной деятельности на территории Амурской области.	Выстраивание и контроль работы по привлечению инвесторов в каждой из ТОР.	-
Сайты	Ведение собственных сайтов, информационная координация, обмен ссылками			
CRM	Администрирование и использование системы	Использование системы	Использование системы	Использование системы

Управляющая компания ТОР «Белогорск» совместно с АО «КРДВ» будут предоставлять в Агентство Дальнего Востока и Агентство Амурской области информацию о приоритетных направлениях развития ТОР, перспективных проектах, имеющихся земельных и других ресурсах. Такая информация по согласованию с АО «КРДВ» будет включаться в рекламные и презентационные материалы агентств, а также использоваться в его текущей работе. При необходимости управляющая компания ТОР «Белогорск» будет предоставлять агентствам дополнительную информацию, необходимую для работы с инвесторами.

Агентство Дальнего Востока администрирует единую CRM, ориентированную на работу с инвесторами. В ней отражаются основные контакты с потенциальными резидентами и обеспечивается информационный обмен, позволяющий избежать дублирования усилий различных участников процесса привлечения инвестиций на Дальний Восток, а также получать оценку их вклада в данную работу. Управляющая компания ТОР «Белогорск», как и АО «КРДВ», а также Агентство Амурской области станут пользователями данной системы.

По запросу агентств управляющая компания ТОР «Белогорск» будет организовывать прием потенциальных инвесторов на территории ТОР и в столице региона, а также содействовать организации взаимодействия с региональными и муниципальными органами власти.

Кроме того, возможна консолидация усилий для реализации совместных маркетинговых проектов:

- ✓ проведение специальных мероприятий (пресс-туров, роуд-шоу, презентаций, круглых столов, деловых встреч и т.д.);
- ✓ участие совместных делегаций в международных поездках;
- ✓ создание или информационное наполнение специализированных Интернет-ресурсов, а также обеспечение перекрестных ссылок на сайты агентств, АО «КРДВ» и управляющей компанией ТОР;
- ✓ организация выставочных экспозиций, подготовка каталогов, буклетов и т.д.

При этом функционал управляющей компании ТОР включает в себя и значительный объем самостоятельной работы по привлечению инвесторов. Прежде всего, это касается отработки целевых отраслевых сегментов для данной ТОР, а также взаимодействия с предпринимательским сообществом и органами власти региона. Координация с региональной и местной администрациями подразумевает, что управляющая компания ТОР не только организует контакт внешних инвесторов с властями, но и, наоборот, содействует интеграции в ТОР тех компаний, которые первоначально обратились к органам власти с намерением реализовать инвестиционный проект в регионе.

5.5.2.Расширенный перечень перспективных российских и иностранных инвесторов

В настоящем разделе приведен перечень потенциальных инвесторов для перспективных проектов, выявленных на предыдущих стадиях работы. Все перспективные проекты связаны с пищевой отраслью, многие из них взаимосвязаны между собой.

Перспективные инвесторы сгруппированы по отраслям, внутри отраслей деление осуществляется по территориальному принципу. В первую очередь, в рамках каждой из отраслей, по которым рассматриваются перспективные проекты,

приводятся российские компании, оперирующие в данном сегменте, а также в отдельных случаях компании из смежных сегментов, диверсификация в которые представляется логичной исходя из специфики и масштабов деятельности конкретной компании.

Среди иностранных инвесторов наибольший интерес представляют компании из Азиатско-Тихоокеанского региона, в первую очередь, компании из КНР, Японии и Южной Кореи. Кроме того, в качестве потенциальных инвесторов TOP при реализации перспективных проектов могут также выступать компании из Европы и Северной Америки (США, Канада), имеющие достаточный опыт в аналогичном сегменте на домашнем рынке и/или международное присутствие, и соответствующие технологии, а также владеющие ресурсами для территориальной экспансии в страны АТР. В отдельных сегментах приводятся также потенциальные инвесторы из других регионов, имеющие серьезную экспертизу в приводимых сегментах и владеющие достаточными финансовыми ресурсами.

Проект «Растениеводство: Тепличные комплексы»

Потенциальными инвесторами в сегменте строительства тепличных комплексов могут стать:

- ✓ крупные российские агропромышленные холдинги, строящие тепличные комплексы в других регионах;
- ✓ диверсифицированные холдинги и инвестиционные компании, проявляющие интерес к данному направлению либо уже инвестировавшие в соответствующие проекты в других регионах;
- ✓ крупнейшие независимые тепличные хозяйства, готовые к региональной экспансии в силу наличия у них экспертизы и доступа к заемному финансированию (рынок сильно фрагментирован, наибольшее количество крупных хозяйств сконцентрировано на территории ЮФО и СКФО, наиболее развитые хозяйства могут столкнуться с нехваткой производственных площадей);

- ✓ крупные продуктовые розничные сети, которые могут быть заинтересованы в создании собственного производства по выращиванию свежих овощей (в настоящий момент о планах такого рода заявило только ЗАО «Тандер» - владелец торговой сети «Магнит», предположительно, другие торговые сети также будут активизироваться в этом сегменте);
- ✓ иностранные компании, реализующие подобного рода проекты на территории России, либо заявлявшие о намерении их реализовать;
- ✓ крупнейшие компании из стран Европы и Северной Америки, специализирующиеся на выращивании плодо-овощных культур в закрытом грунте;
- ✓ крупнейшие японские корпорации, имеющие смежные направления бизнеса;
- ✓ поставщики оборудования для строительства теплиц (такие проекты носят единичный характер, поэтому приведен только инвестор, уже реализующий проект в данном сегменте).

Таблица 43. Информация о потенциальных инвесторах для проекта «Растениеводство: Тепличные комплексы»

Тепличные комплексы	Страна	
Российская Федерация		
<i>Диверсифицированные холдинги, управляющие и инвестиционные компании</i>		
АФК "Система"	Россия	
Millhouse		
"Сигма кэпитал"		
"Сити-Капитал"		
НПФ "Норникеля" (ГМК "Норильский никель")		
Банк "Россия"		
<i>Предприятия</i>		
ООО "ГК "Русагро"		
Агрохолдинг "Эко-Культура"		
"УГМК-агро"		
ООО "Гринхаус" ("Сигма кэпитал")		
УК "Технологии тепличного роста"		
Агропромышленная группа "Продо" (Millhouse)		
Группа компаний "Белая Дача"		
Группа "Фабрика овощей"		
УК "Столичные овощи"		
Холдинг "KDV-групп"		
ООО "СПХ "Теплицы Белогорья"		
ООО "Тепличный комплекс Белогорья"		
Агрокомплекс "Чурилово"		

Тепличные комплексы	Страна
ООО "Рефлакс"	
Brazis	
Группа компаний "Агро-Лайн"	
ООО "Сады Гиганта" (торговый холдинг "Сибирский гигант")	
"Овощи Краснодарского края"	
"Агрохолдинг "Донской""	
ООО "Овощи Ставрополя"	
ООО "Весна"	
"Орбита-Агро"	
Агрохолдинг "Московский"	
"Сибирские теплицы"	
ООО "Сибагрохолдинг"	
СХПК "Тепличный"	
ЗАО "Тандер"	
X5 Retail Group	
Корпорации "ГРИНН" (сеть "Линия")	
АШАН Ритейл Россия	
НПФ "ФИТО"	
Представительства и СП в России	
ООО "Аристократ" (дочернее предприятие ISK Aristocrat International GmbH)	Россия
ООО "Шелковый путь" (КНР)	
СП на территории СНГ	
ТОО "GreenIslandKazakstan"	Казахстан
"Галиция Гринер Холдинг БВ" (СП Нидерланды-Украина)	Украина
Азиатско-Тихоокеанский регион	
TH Group	Вьетнам
Компания «Хунвей»	КНР
Sichuan Zhonh Zhi Shenghe Performance Co. Ltd	
JFE Engineering	Япония
Hokkaido Corporation	
JGC (JGC Evergreen)	
Sumitomo Chemical Co	
Marubeni Corporation (Food Products Division)	
Европа	
Fresca Group	Великобритания
ISK Aristocrat International GmbH	Германия
SEN Group GmbH	
RedStar	Нидерланды
Sven Sigg Ab	Финляндия
Ближний Восток	
Mubadala Development Company	ОАЭ

Проект «Переработка субпродукции для животноводства: Изготовление кормов для животных»

Сегмент изготовления комбикормов путем переработки субпродукции для животноводства тесно связан с сегментом производства свинины. Практически все российские АПГ, занимающиеся животноводством, имеют мощности по

производству комбикормов. В таблице представлены крупнейшие производители комбикормов на рынках России и Беларуси, а также на мировом рынке.

Таблица 44. Информация о потенциальных инвесторах для проекта «Переработка субпродукции для животноводства: Изготовление кормов для животных»

Изготовление кормов для животных	Страна	
Российская Федерация		
<i>Диверсифицированные холдинги и управляющие компании</i>		
"Базовый элемент"	Россия	
Millhouse		
<i>Предприятия</i>		
АПХ "Мираторг"		
ОАО "Группа "Черкизово"		
ООО "ГК "Русагро"		
ООО "ГК "Агро-Белогорье"		
Агропромышленная группа "Продо" (Millhouse)		
ЗАО "Приосколье"		
ОАО "ОМПК"		
Холдинг "Ак Барс"		
Агропромышленный холдинг "БЭЗРК-Белгранкорм"		
ООО "Комос групп"		
ЗАО "Фирма "Агрокомплекс"		
ЗАО "Сибирская аграрная группа"		
ГК "АгроПромкомплектация"		
ОАО "Агрофирма "Ариант"		
АгроХолдинг "Кубань" (холдинг "Базовый элемент")		
Великолукский агропромышленный холдинг		
"Агрокомплекс" им. Н. И. Ткачева		
Холдинг "КоПитания"		
Представительства и СП в России		
"Чароен Покпанд Фудс" (Charoen Pokphand Foods, CP Group)	Россия	
Russia Baltic Pork Invest (RBPI) (CP Foods)		
АПК ДОН (Tönnies Fleischwerk)		
Страны СНГ		
Агропредприятие "Данпрод"	Республика Беларусь	
ОАО "Беловежский"		
ОАО "Александрийское" (холдинг "Агрокомбинат Мачулищи")		
ОАО "Управляющая компания холдинга "Агрокомбинат Мачулищи"		
Азиатско-Тихоокеанский регион		
WH Group	КНР	
Wen's Food Group		
New Hope Liuhe		
Wen's Food Group		
Shuanghui Group		
Charoen Pokphand Foods (CP Group)	Таиланд	
CP Group	Южная Корея	
NongHyup Agribusiness		
Mitsubishi Corporation	Япония	
Itoham Foods		
Европа		

Изготовление кормов для животных	Страна
Tönnies Fleischwerk	Германия
Vall Companys Grupo	Испания
Cooperl Arc Atlantique	Франция
Северная и Южная Америка	
BRF S.A.	Бразилия
Triumph Foods	США
The Maschhoffs	
Seaboard Corp.	
Indiana Packers Corporation (Mitsubishi Corporation)	

Проект «Производство пищевых продуктов: Переработка овощей (заморозка и консервация)»

В качестве перспективных инвесторов в сегментах заморозки и консервации плодово-овощной продукции представлены лидеры российского и мирового рынков в соответствующих сегментах. Ряд крупнейших европейских поставщиков продукции на российский рынок уже имеет собственное производство на территории России (приведены в таблице). Отдельное внимание уделяется лидерам данного рынка в странах АТР.

Потенциальными инвесторами в данных сегментах могут также выступать розничные сети, стремящиеся обеспечить себя собственной продукцией, а также крупные российские АПК, смещающиеся в сегмент переработки производимой ими продукции. В таблице приведены ЗАО «Тандер» и «Мираторг», уже развивающиеся в данном направлении, однако дополнительно могут быть в качестве инвесторов привлечены и другие розничные сети и агропромышленные холдинги из сегментов «Растениеводство: Тепличные комплексы» и «Животноводство: Разведение свиней».

Таблица 45. Информация о потенциальных инвесторах для проекта «Производство пищевых продуктов: Переработка овощей (заморозка и консервация)»

Переработка овощей (заморозка и консервация)	Страна
Российская Федерация	
<i>Холдинги и управляющие компании</i>	
Агропромышленный холдинг "Мираторг"	Россия
Группа компаний "БИТ"	
ГК "Эрконпродукт"	
Группа компаний "Лакония"	
Группа компаний "Агро"	
ЗАО "Тандер"	
<i>Предприятия</i>	Россия

Переработка овощей (заморозка и консервация)	Страна
ЗАО "Хладокомбинат „Западный" (Группа компаний "БИТ")	
Шебекинский овощной комбинат	
ООО "Промконсервы" (ГК "Эрконпродукт")	
ОАО "Дядя Ваня Трейдинг"	
ООО "Славянский консервный завод" (Группа компаний "Лакония")	
ООО "Агро-Инвест" (Группа компаний "Агро")	
"ПомидорПром"	
ООО "Томская продовольственная компания"	
"ВкусВилл"	
Представительства и СП в России	
ООО "Бондюэль-Кубань" (Bonduelle)	Россия
ООО "Кубанские консервы" (CECAB Group)	
Страны СНГ	
ООО "Фирма Мока"	Республика Беларусь
ООО "Провит"	
ГК "Верес"	Украина
"Нежин"	
Азиатско-Тихоокеанский регион	
Wan Chai Ferry (General Mills)	Гонконг
Sinian	КНР
Sanquan	
Longfeng	Тайвань
Marubeni Corporation (Food Products Division)	Япония
Kokubu Group	
Nacx Nakamura (Marubeni)	
Европа	
Ardo	Бельгия
Unifrost	
Zacmi	Италия
Oerlemans Food Siemiatycze	Нидерланды
Aviko BV	
Farm Frites BV	
Hortex Holding S.A.	Польша
"Hortino"	
Bauer	
CECAB	Франция
Bonduelle	
Северная и Южная Америка	
BRF	Бразилия
J.D. Irving	Канада
General Mills Inc.	США
J.R. Simplot Co.	
ConAgra Foods, Inc.	
Cavendish Farms Corp.	
McCook Cold Storage	

Проект «Производство пищевых продуктов: Производство пшеничной муки»

В качестве потенциальных инвесторов следует рассматривать исключительно российские компании в силу сильной зависимости от сырья, производимого в

России, а также непривлекательности в настоящий момент этого рынка для иностранных инвесторов (проблема низкая рентабельности компенсируется только за счет вертикальной интеграции бизнеса).

В перечень вошли мукомольные предприятия, а также холдинги, имеющие в своем составе соответствующие активы, а также компании из смежных отраслей бизнеса (зерновые трейдеры, крупные хлебопекарные комбинаты в составе зерновых холдингов).

Таблица 46. Информация о потенциальных инвесторах для проекта «Производство пищевых продуктов: Производство пшеничной муки»

Производство пшеничной муки	Страна
Холдинги и управляющие компании	
ОАО "Объединённая зерновая компания"	Россия
Зерновая компания "Настюша"	
ОАО "Макфа"	
АПК "Стойленская Нива"	
Холдинг "АЛАДУШКИН Групп"	
Группа компаний "Грейн Холдинг"	
ПАО "Лимак"	
ООО "KDV-групп"	
АПК ОАО "Мельник"	
Холдинг "Русское Зерно" ("Русгрэйн Холдинг")	
Предприятия	
ООО "КДВ Яшкино" (ООО "KDV-групп")	Россия
ОАО "Комбинат хлебопродуктов Старооскольский" (АПК "Стойленская Нива")	
ОАО "Ленинградский комбинат хлебопродуктов" (Холдинг "АЛАДУШКИН Групп")	
ООО "Ресурс" (ТМ "Увелка")	
ОАО "Пермский мукомольный завод"	
ЗАО "Алейскзернопродукт" им С. Н. Старовойтова	
ЗАО "Чусовская мельница"	
ОАО "УКХП" (Уфимский комбинат хлебопродуктов) (Холдинг "Русское Зерно")	

Проект «Производство пищевых продуктов: Кондитерские изделия»

Крупнейшими производителями в сегменте мучных кондитерских изделий в России являются предприятия Группы «Гута» и холдинга «Объединенные кондитеры» и ряд независимых производителей, а также российские представительства интернациональных компаний и крупнейшие розничные сети.

В перечень потенциальных инвесторов также включены крупнейшие иностранные предприятия из данного сегмента, не имеющие собственных производственных мощностей в России.

Дополнительно могут рассматриваться компании из сегмента «Производство пищевых продуктов: Производство пшеничной муки», не вошедшие в данный перечень – мукомольные компании, заинтересованные в диверсификации в смежный более маржинальный сегмент.

Таблица 47. Информация о потенциальных инвесторах для проекта «Производство пищевых продуктов: Кондитерские изделия»

Кондитерские изделия	Страна
Российская Федерация	
<i>Холдинги и управляющие компании</i>	
Группа "Гута"	Россия
Холдинг "Объединенные кондитеры"	
<i>Предприятия</i>	
ЗАО "Тандер"	Россия
ООО «Лента»	
ОАО «КАРАВАЙ»	
ООО «КДВ Яшкино» (ООО «KDV-групп»)	
ОАО «КБК «ЧЕРЕМУШКИ»	
АО «КОНТИ-РУС»	
ПАО Продовольственная компания «ЛИМАК»	
АО «Первый хлебокомбинат»	
Компания «Samkond»	
Представительства и СП в России	
ООО «Марс»	Россия
ООО «Мон'Дэлис Русь»	
ЗАО «Ферреро Руссия»	
ООО "Фацер"	
Азиатско-Тихоокеанский регион	
Meiji	Япония
Marubeni Corporation (Food Products Division)	
Kokubu Group	
Yamaboshiya (Marubeni)	
Европа	
Ferrero SpA	Италия
Fazer	Финляндия
Nestle SA	Швейцария
Северная Америка	
Mars	США
Mondelez International (включая Kraft Foods)	

Проект «Производство пищевых продуктов: Производство молочных продуктов»

В перечень вошли крупнейшие российские производители молочных продуктов, занимающие лидирующие позиции на рынке и обладающие ресурсами для инвестиций в крупные производства.

Также в перечне присутствуют глобальные компании молочной индустрии из Азиатско-Тихоокеанского региона, Европы и США.

Таблица 48. Информация о потенциальных инвесторах для проекта «Производство молочных продуктов»

Производство молочных продуктов	Страна
Российская Федерация	
ООО «АХ Мираторг»	Россия
АО «Данон Россия»	
"Базовый элемент"	
«Вимм-Билль-Данн» (PepsiCo)	
Корпорация "СОЮЗ"	
Юнимилк	
Молочный комбинат Воронежский	
ОАО «Молочный комбинат «Благовещенский»	
Азиатско-Тихоокеанский регион	
Тай Юань	Китай
Mengniu	
Yili	
Meiji	Япония
Morinaga Milk	
Fonterra	Новая Зеландия
Европа	
Nestle	Швейцария
Group Danone	Франция
Savencia	
Lactalis	
Parmalat	Италия
Unilever	Нидерланды
Северная Америка	
Kraft Heinz	США

Производство молочных продуктов	Страна
Dean foods	

Проект «Производство сладких напитков»

Рынок сладких напитков отличается высокой степенью консолидации. Так, в России свыше 50% рынка контролируют PepsiCo и Coca-Cola. Похожая ситуация складывается и на других региональных рынках. Так, в Японии, фактически, сложилась олигополия, ключевыми игроками являются Coca-Cola и четыре локальных производителя (приведены в перечне).

В качестве перспективных инвесторов предложены холдинги Volga Group и «Вимм-Билль-Данн». Первый ранее проявлял интерес к строительству завода минеральной воды и безалкогольных напитков, а также проектами в сфере сельского хозяйства.

Помимо них, приведены лидеры рынка сладких напитков в России. Отдельно приводятся все крупнейшие производители сладких напитков из Японии, КНР и Южной Кореи, поскольку именно они, наряду с международными гигантами, могут локализовать свое производство на территории Дальнего Востока.

Таблица 49. Информация о потенциальных инвесторах для проекта «Производство сладких напитков»

Производство сладких напитков	Страна
Российская Федерация	
<i>Диверсифицированные холдинги и управляющие компании</i>	
Volga Group	Россия
«Вимм-Билль-Данн» (PepsiCo)	
<i>Предприятия</i>	
ООО «ПК «АКВАЛАЙФ»	Россия
Группа компаний «Бородино»	
МПБК «Очаково»	
ООО "Торговый Дом Бобимэкс тм"	
Компания "Дана"	
Представительства и СП в Россия	
PepsiCo Россия	Россия
Компания «Кока-кола»	
Азиатско-Тихоокеанский регион	
Kweichow Moutai Co Ltd	КНР
Hangzhou Wahaha Group Co Ltd	
Bright Food (Group) Co Ltd	
COFCO Group	
Lotte Chilsung Beverage Co Ltd.	Южная Корея

Производство сладких напитков	Страна
Kwang Dong Pharm Co. Ltd.	Япония
Namyang Dairy Products Co. Ltd.	
Suntory Beverage & Food Limited (Suntory Holdings Limited)	
Kirin Beverage Company, Limited (Kirin Holdings Company)	
Ito En, Ltd.	
Asahi Group Holdings	
POKKA SAPPORO Food and Beverage	
Sapporo Beverage (POKKA SAPPORO Food and Beverage)	
Северная Америка	
The Coca-Cola Company	США
PepsiCo	

Проект «Логистические склады для хранения сельскохозяйственной продукции»

В перечень вошли:

- ✓ российские логистические компании, специализирующиеся, в том числе, на транспортировке и логистике пищевой продукции;
- ✓ российские компании, инвестирующие в создание крупных складских и логистических центров, специализирующихся на сельскохозяйственной продукции (в том числе, крупнейшие агропромышленные холдинги и розничные сети);
- ✓ российские зернотрейдеры ОЗК и «Настюша»;
- ✓ международные логистические операторы, специализирующиеся на транспортировке и хранении пищевой продукции.

Таблица 50. Информация о потенциальных инвесторах для проекта «Логистические склады для хранения сельскохозяйственной продукции»

Логистические склады для хранения сельскохозяйственной продукции	Страна
Российская Федерация	
<i>Диверсифицированные холдинги, управляющие и инвестиционные компании</i>	
Группа «Бин»	Россия
ОАО «НК „Роснефть“»	
ГК «Ренова»	
«Тандем-Истейт»	
FGN Capital Limited (“FGN”)	
Proxima Capital Group	
Группа компаний «Ермак»	
ЗАО "Киевская площадь"	
<i>Предприятия</i>	
Raven Russia	Россия
RosLogistics (Raven Russia)	

Логистические склады для хранения сельскохозяйственной продукции	Страна
Radius Group	
BRAZIS Logistics (Группа компаний BRAZIS)	
«Апрель-Инвест»	
ЗАО «Терминал»	
ООО «Агрорегион»	
АО "Славтранс-Сервис"	
«Агро-Лайн»	
«С-Фрут альянс»	
Агромир («Национально-продуктовая корпорация»)	
ООО «Амурский агропарк»	
ОАО "Группа "Черкизово"	
АПХ "Мираторг"	
ГАП "Ресурс"	
ОАО «Агрофирма «Ариант»	
Агрохолдинг "Эко-Культура"	
Зерновая компания «Настюша»	
АО «Объединенная зерновая компания» (АО «ОЗК»)	
ЗАО "Тандер"	
X5 Retail	
АШАН Ритейл Россия	
Представительства и СП в России	
«Чароен Покпанд Фудс» (Charoen Pokphand Foods, CP Group)	Россия
Russia Baltic Pork Invest (RBPI) (CP Foods)	
"Аутспан Интернешнл" (Olam International Ltd.)	
Азиатско-Тихоокеанский регион	
Olam International Ltd.	Сингапур
Charoen Pokphand Foods (CP Group)	Таиланд
CP Group	
Европа	
foodcareplus	Бельгия
Alfred C. Toepfer (ADM Germany)	Германия
Mercabarna	Испания
Semmaris (RunGis)	Франция
PPF	Чехия
Северная Америка	
Cargill	США
Archer Daniels Midland (ADM) - ADM Logistics	
Classic Transportation & Warehousing	
Cloverleaf Cold Storage	
Commercial Warehousing Inc.	
FW Warehousing	
McCook Cold Storage	

5.5.3. Информация о планируемых мерах поддержки резидентов ТОР «Белогорск»

Исходя из потребности и спроса в предпринимательской среде на различные меры поддержки целесообразно сформировать следующий дополнительный комплекс мер поддержки резидентов ТОР «Белогорск», которая будет

предоставляться резидентам ТОР «Белогорск» дочерней управляющей компанией, непосредственно АО «КРДВ», Правительством Амурской области и органами местного самоуправления г. Белогорска, помимо осуществляемых в настоящее время на территории Амурской области и городского округа Белогорска (раздел 4.4.2 ППР):

Таблица 51. Информация о планируемых мерах поддержки для резидентов ТОР «Белогорск»

№	Вид поддержки	Получатели поддержки	Основания и условия предоставления поддержки
1	Информирование об основных результатах деятельности ТОР на официальном сайте. Создание базы данных резидентов.	Инвесторы, резиденты	В обязательном порядке
2	Методологическая поддержка (обучение специфических особенностей и деятельности в рамках режима ТОР).	Резиденты, сотрудники ТОР	В обязательном порядке
3	Организация и предоставление всех необходимых резидентам ТОР услуг.	Резиденты	По запросу
4	Содействие в привлечение кадровых ресурсов. Взаимодействие с Агентством по развитию человеческого капитала на Дальнем Востоке обеспечивает АО «КРДВ» и находящиеся у нее в управлении территории кадрами.	Резиденты	По запросу
5	Построение кооперационных связей внутри ТОР и между резидентами других ТОР. Организация совместных мероприятий и встреч. Проведение конференций.	Резиденты	В обязательном порядке
6	Предоставление услуг МФЦ по принципу «одного окна»	Резиденты	В обязательном порядке
7	Организация и регистрация участия в выставках. Проведение бизнес-встреч. Организация пресс-конференций, семинаров, конференций, культурной программы в рамках выставок.	Резиденты	В обязательном порядке
8	Взаимодействие с институтами развития и другими партнерами (сотрудничество с крупнейшими международными и российскими ассоциациями инвесторов, посольствами, торговыми и экономическими представительствами, объединениями деловых кругов).	Резиденты	По запросу
9	Привлечение дополнительного внебюджетного финансирования в целях развития ТОР, а также реализации отдельных проектов резидентов данных территории, взаимодействуя со следующими институтами развития: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Фонд развития Дальнего Востока; ✓ Корпорация развития МСП; ✓ РФПИ; ✓ РОСНАНО; ✓ И др. 	Резиденты	По запросу

5.6. Формирование перечня объектов инженерной, транспортной, инновационной и социальной инфраструктуры, подлежащих строительству, реконструкции и капитальному ремонту и необходимых для функционирования ТОР с указанием предполагаемых источников финансирования

5.6.1. Анализ существующей и планируемой к созданию внешней инфраструктуры ТОР «Белогорск» с учетом планов развития инфраструктуры региона и муниципальных образований

5.6.1.1. Инженерная инфраструктура

Инвестиционная площадка «Амурагроцентр»

Инвестиционная площадка «Амурагроцентр» находится на территории существующего предприятия ООО «Маслоэкстракционный завод «Амурский» и в рамках 1-ой очереди строительства обеспечена имеющейся инфраструктурой предприятия.

На расстоянии около 100 м от территории предприятия расположена ПС 35/10 кВ «Промышленная».

На расстоянии около 200 м от территории предприятия проходит городской канализационный коллектор (ул. 2-я Путевая).

Газоснабжение природным газом отсутствует.

Инвестиционная площадка входит в зону уверенного покрытия «МТС», «Билайн», «Мегафон», имеется возможность подключения к существующим городским телекоммуникационным сетям.

Инвестиционная площадка «Белхлеб»

Инвестиционная площадка «Белхлеб» находится на территории существующего предприятия ООО «Белогорский хлеб» и полностью обеспечена имеющейся инфраструктурой предприятия.

Инвестиционная площадка «ЗМК»

На расстоянии около 350 м от инвестиционной площадки расположена ПС 35/10 кВ «Промышленная».

На расстоянии около 700 м от инвестиционной площадки проходит городской канализационный коллектор (ул. 2-я Путевая).

На территории участка находятся водоносные комплексы, что позволит обеспечить водоснабжение за счет артезианских скважин.

Газоснабжение природным газом отсутствует.

Инвестиционная площадка входит в зону уверенного покрытия «МТС», «Билайн», «Мегафон», имеется возможность подключения к существующим городским телекоммуникационным сетям.

Инвестиционная площадка «Резервная»

Электроснабжение

По границе инвестиционной площадки «Резервная» проходит линия электропередач «Белогорск — Нагорная» ВЛ-35 кВ (свободные мощности отсутствуют). Примерно в 3 км к северо-востоку от планируемой зоны проходит линия электропередач ВЛ-220 кВ, а также располагается опорная подстанция электроснабжения города ПС 220/110/35/10 кВ «Белогорская» (имеются свободные мощности 110 кВ).

Теплоснабжение

На расстоянии 1,5–2,0 км к северо-западу от инвестиционной площадки «Резервная» расположена котельная «Транспортная», свободные мощности отсутствуют.

Водные ресурсы

На расстоянии 500 м от инвестиционной площадки «Резервная» находится водонапорная башня ОАО «РЖД» 1936 г. постройки (в настоящее время не функционирует). Муниципальных объектов водоснабжения и водоотведения вблизи площадки нет.

На территории участка находятся водоносные комплексы, что позволит обеспечить водоснабжение за счет артезианских скважин.

Газоснабжение

Газоснабжение природным газом отсутствует.

Связь

На расстоянии 1,5 км от границ инвестиционной площадки «Резервная» расположено телекоммуникационное оборудование на базе АТС SI2000 монтированной емкостью 14 720 номеров, свободная емкость составляет 4 720 номеров. Имеется техническая возможность расширения номерной емкости АТС. Инвестиционная площадка ТОР входит в зону уверенного покрытия «МТС», «Билайн», «Мегафон».

5.6.1.2. Транспортная инфраструктура

На расстоянии около 7 км от инвестиционных площадок ТОР находится автомагистраль федерального значения «Чита — Хабаровск», в непосредственной близости проходит автомагистраль регионального значения «Белогорск — Благовещенск».

Инвестиционные площадки ТОР находятся в непосредственной близости от ж/д станции Белогорск-2 Транссибирской ж/д магистрали. У границ инвестиционной площадки «Резервная» находится разворотный тупик ОАО «РЖД».

5.6.1.3. Социальная инфраструктура

ТОР «Белогорск» располагается в границах г.о. Белогорск, в связи с чем потребности сотрудников резидентов ТОР в период 2017-2028 гг. могут быть обеспечены за счет социальной инфраструктуры города.



Рисунок 41. Размещение резидентов TOP «Белогорск» относительно г. Белогорска

Жилищная инфраструктура

В октябре 2015 года Администрацией города Белогорска была принята муниципальная программа «Обеспечение доступным и качественным жильем населения г. Белогорск на 2015-2020 годы», одним из ключевых пунктов которой является вовлечение в оборот земельных участков в целях строительства жилья экономического класса для обеспечения потребностей населения. В 2015 году в рамках программы на обеспечение доступным и качественными жильем было израсходовано 86,9 млн. руб., объемы введенного в эксплуатацию жилья составили 10,8 тыс. кв. м. Общие объемы финансирования по программе представлены на рисунке ниже.

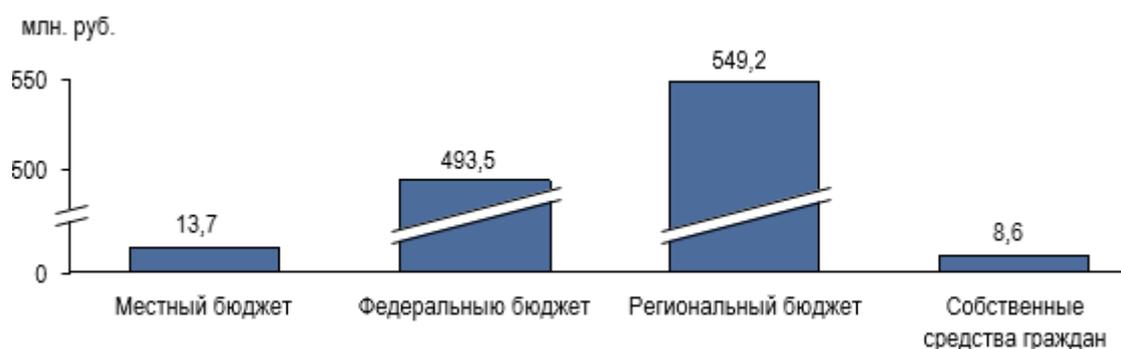


Рисунок 42. Объемы и источники финансирования по муниципальной программе «Обеспечение доступным и качественным жильем населения г. Белогорск на 2015-2020 годы» за весь период ее осуществления

Ожидаемые результаты по улучшению жилищных условий жителей г. Белогорска предполагают увеличение показателя по обеспеченности граждан жильем с 17 кв. м. на человека в 2015 г. до 19 кв. м на человека в 2017 г., а по окончании действия программы в 2020 году – до 24 кв. м на человека.

Потребность предприятий ТОР «Белогорск» в кадрах с учетом отраслевой принадлежности и прогноза привлечения потенциальных резидентов представлена на рисунке ниже.



Рисунок 43. Прогноз потребности резидентов в работниках на 2016-2028 годы

Как видно из рисунка, потребность в кадрах для каждой из отраслей возрастает постепенно, при этом потребности предприятий отдельных отраслей в соответствии с планом становятся актуальными только к 2020 году.

При этом постепенное увеличение потребности в работниках со стороны резидентов ТОР в планируемом периоде должно обеспечить заполнение вакантных позиций по мере их возникновения за счет локальных трудовых ресурсов.

Таким образом, обеспеченность работников резидентов ТОР «Белогорск» жильем к 2020 году должна составить средний уровень данного показателя по г. Белогорску – до 24 кв. м на человека.

Что касается специализированных должностей, то их заполнение может быть обеспечено за счет выпускников высших учебных заведений области. Что же касается специализированных позиций, требующих опыта, а также управленческих и руководящих позиций, то при нехватке опытных кандидатов на локальном рынке, у резидентов может возникнуть потребность привлекать специалистов из-за пределов региона за счет предоставления более выгодных условий труда. Однако, процент данных сотрудников в общей потребности предприятий резидентов ТОР составит менее 10%, что не окажет существенной нагрузки на социальную инфраструктуру города.

Также Генеральным планом города предполагается увеличение территорий под жилую застройку. Новая жилая многоэтажная застройка планируется, в основном, в новом районе в южной части города, а также в районах: Мелькомбинат, Транспортный, Остров, Южный. Массивы индивидуальной жилой застройки разместятся в новом районе в южной части города и в районе Амурсельмаш.

Кроме того, резидент ТОР «Маслоэкстракционный завод «Амурский» в рамках реализации своего проекта осуществляет строительство двух многоквартирных домов для своих сотрудников.

Социальные объекты

В данный момент социальная сфера г. Белогорска представлена следующими объектами:

- ✓ **Образование:** Муниципальная образовательная сеть представлена 16 образовательными организациями, в состав которой входят 9 общеобразовательных организаций (7 общеобразовательных организаций, имеют дошкольное отделение), 4 дошкольных самостоятельных образовательных организации, 3 организации дополнительного образования детей.

- ✓ **Здравоохранение:** На территории Белогорска медицинские услуги оказывают государственные и частные организации. Медицинскую помощь по полисам обязательного и дополнительного страхования можно получить в Белогорской больнице (включает в себя стационар, взрослую поликлинику, детскую поликлинику, женскую консультацию, отделение скорой медицинской помощи, стоматологическую поликлинику, гемодиализный центр, паллиативное отделение).
- ✓ **Культура:** На территории г. Белогорск действуют 3 учреждения клубного типа, 2 парка культуры и отдыха, библиотечная система, музей, кинотеатр. На территории города расположено 13 памятников истории и культуры муниципального значения. Большинство из них посвящено теме Великой Отечественной войны. В 2015 году был установлен памятник Российскому солдату, сразу получившего в народе название памятника Вежливым людям, который стал одним из пунктов экскурсионного маршрута по памятным местам Белогорска.
- ✓ **Физическая культура и спорт:** В городскую инфраструктуру входят 3 стадиона и 41 спортивный зал, в том числе тренажерные залы. Для горожан, желающих систематически заниматься физической культурой, организованы спортивные секции, группы спортивной направленности. Спортивные центры города предлагают занятия фитнесом, йогой, аэробикой, боксом и многие другие.

Кроме вышеперечисленных объектов в данный момент в г. Белогорске продолжается строительство спортивного центра с универсальным игровым залом и плавательным бассейном и единственного на Дальнем Востоке Центра культурного развития (с выделением площадей под городскую библиотеку, детско-юношескую библиотеку, краеведческий музей).

В целом обеспеченность населения города Белогорска социальными объектами оценивается как выше среднего, что с учетом прогнозируемого привлечения трудовых ресурсов для резидентов ТОР за счет локального населения г. Белогорска позволит обеспечить сотрудников ТОР социальными объектами.

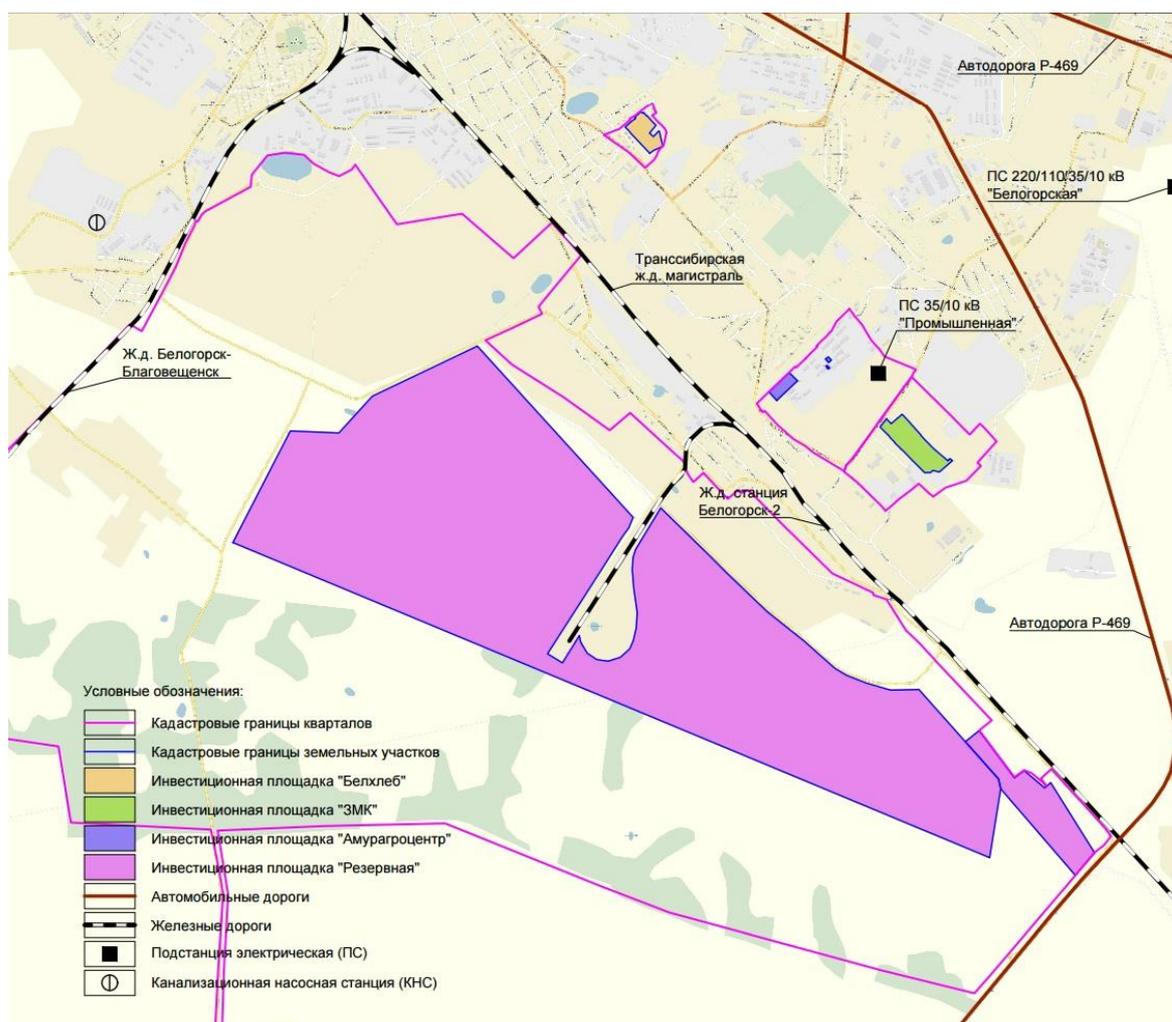


Рисунок 44. Схема расположения ТОП «Белогорск» с указанием крупных объектов существующей инфраструктуры

5.6.2. Определение потребности в инженерной, транспортной, производственной и иной инфраструктуре (внешней и внутренней) для привлечения резидентов и развития ТОП «Белогорск»

Электрические нагрузки и потребление электроэнергии определялось с учетом номенклатуры и объемов выпускаемой продукции в соответствии с методиками, содержащимися в «Справочнике по проектированию электрических сетей» под редакцией Д.Л. Файбисовича (М.: «Издательство НЦ ЭНАС», 2006 г.). При определении потребления электроэнергии учитывался режим работы предприятий – в одну, две, три смены, или непрерывный.

Потребности в водоснабжении и водоотведении определялись в зависимости от количества работников, режима работы предприятий и технологии производства в соответствии с СП 30.13330.2012 «СНиП 2.04.01-85* Внутренний водопровод и канализация зданий».

Определение объемов поверхностных сточных вод выполнено в соответствии с разделом 7 «Дождевая канализация. Расчетные расходы дождевых вод» СП 32.13330.2012 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения» в зависимости от площадей земельных участков резидентов и с учетом усредненного зонирования площадок: 40 % – кровли зданий, 30 % – дороги, проезды, проходы с твердым покрытием, 30 % – газоны и иные зеленые насаждения.

Потребности в тепле определялись в зависимости от предполагаемого отапливаемого строительного объема зданий предприятий с учетом специфики технологических процессов в соответствии с СП 60.13330.2012 «СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» и «Методическими указаниями по определению расходов топлива, электроэнергии и воды на выработку теплоты отопительными котельными коммунальных теплоэнергетических предприятий» (Москва, 2002 г.).

Потребности в природном газе на технологические нужды у резидентов отсутствуют. Обеспечение предприятий теплом и горячей водой планируется преимущественно за счет использования в качестве топлива угля, и дополнительно использованием электроэнергии.

Также, при определении объемов потребления ресурсов, необходимых для функционирования резидентов и ТОР в целом, использовались данные имеющихся заявок резидентов.

Объемы потребления ресурсов, необходимых для функционирования резидентов и ТОР в целом приведены в таблице ниже.

Таблица 52. Объемы потребления ресурсов резидентами TOP

Наименование проекта резидента	Площадь земельного участка	Электрические нагрузки		Нагрузки по водопотреблению		Нагрузки по водоотведению		Объем ливневой канализации		Тепловые нагрузки		Газоснабжение ***	
	га	МВт	тыс. кВт*ч в год	куб. м в сутки	куб. м в год	куб. м в сутки	куб. м в год	куб. м в сутки	куб. м в год	Гкал / час	Гкал в год	куб м в час	куб м в год
Инвестиционная площадка «Амурагроцентр»													
ООО «Маслоэкстракционный завод «Амурский» - резидент ¹													
1 очередь строительства	11,7	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-	-
2 очередь строительства	12,0	3,80	13 680	600,00* *	219 000	600,00	219 000	-*	-*	2,70	14 450	-	-
3 очередь строительства	10,0	2,20	7 920	600,00* *	219 000	600,00	219 000	-*	-*	2,70	14 450	-	-
ВСЕГО:	33,7	6,00	21 600	1200,00 **	438 000	1200,00	438 000	-*	-*	5,40	28 900	-	-
Инвестиционная площадка «Белхлеб»													
ООО «Белхлеб» - резидент ¹	4,0	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-*	-	-
ВСЕГО:	4,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная площадка «ЗМК»													
ООО «Амурский завод металлических конструкций» - резидент ^{1*}	8,7	1,20*	4320*	120,00*	43 800*	120,00*	43 800*	775,00* *	25 019*	1,00*	5 352*	-	-
ВСЕГО:	8,7	1,20	4 320	120,00	43 800	120,00	43 800	775,00	25 019	1,00	5 352	-	-
Инвестиционная площадка «Резервная»													
Тепличный комплекс (Организация предприятия по производству овощей в закрытом грунте (помидоры, огурцы)) ²	7,0	7,01	35 751	124,80	45 550	2,86	1 045	575,00	20 939	1,40	7 493	-	-
Предприятие по переработке овощей ²	1,3	0,10	190	31,14	11 365	25,14	9 175	138,00	3 742	0,60	3 211	-	-

Наименование проекта резидента	Площадь земельного участка	Электрические нагрузки		Нагрузки по водопотреблению		Нагрузки по водоотведению		Объем ливневой канализации		Тепловые нагрузки		Газоснабжение ***	
	га	МВт	тыс. кВт*ч в год	куб. м в сутки	куб. м в год	куб. м в сутки	куб. м в год	куб. м в сутки	куб. м в год	Гкал / час	Гкал в год	куб м в час	куб м в год
Завод по производству пшеничной муки ²	2,0	0,32	600	2,00	730	2,00	730	202,00	5 757	1,00	5 352	-	-
Комбикормовый завод	8,7	3,00	10 800	2,20	803	2,20	803	785,00	25 040	1,50	8 028	-	-
Завод по производству лимонадов и воды ²	1,0	0,47	1 685	187,07	68 280	110,10	40 188	105,00	2 878	0,60	3 211	-	-
Складской комплекс, включающий сухой и низкотемпературные склады ²	1,5	2,00	15 300	60,36	22 032	60,36	22 032	156,00	4 319	1,20	6 422	-	-
Кондитерская фабрика ²	7,1	1,89	6 800	290,0	105 850	167,0	60 955	575	20 940	0,95	5100		
Предприятие по производству молочных продуктов ²	20,0	0,73	2 628	374,06	136 533	183,26	66 891	1 612	57 560	1,9	10 169	-	-
Складской комплекс, включающий сухой и низкотемпературные склады (вторая очередь) ²	4,5	6,0	45 900	181,08	66 096	181,08	66 096	468	12957	3,6	19 266	-	-
ВСЕГО:	53,1	21,52	119 654	1 252,71	457 239	734	267 915	616	154 132	12,75	8 252	-	--
* Резидент обеспечен объектами инфраструктуры/осуществляет строительство инфраструктуры за счет собственных средств. Увеличение существующих объемов потребления ресурсов не предусматривается.													
** Необходимость в строительстве дополнительной инженерной инфраструктуры отсутствует													
*** Газоснабжение отсутствует													

Источник: ¹по данным резидентов TOP / ²экспертная оценка

* Резидент ООО «Амурский ЗМК» планирует переместить свое производство в TOP «Свободный».

5.6.3.Формирование перечня и необходимых мощностей объектов инженерной, транспортной, производственной и иной инфраструктуры для ТОО «Белогорск», определение технико-экономических показателей по зданиям и объектам ТОО «Белогорск»

5.6.3.1. Инвестиционная площадка «Амурагроцентр»

На территории инвестиционной площадки «Амурагроцентр» находится действующий резидент ТОО ООО «Маслоэкстракционный завод «Амурский».

Электроснабжение инвестиционной площадки предполагается осуществить путем строительства ЛЭП КЛ 10 кВ протяженностью 300 м от подстанции «Промышленная» 35/10 кВ.

В связи с реализацией 2 очереди проекта рассматривается вопрос о вариантах обеспечения возрастающих потребностей в электроснабжении.

Для обеспечения потребностей предприятия в тепле предусматривается реконструкция котельной на твердом топливе на территории предприятия (1, 2 и 3 очереди строительства).

Потребности в водоснабжении обеспечиваются за счет существующих водозаборных сооружений на территории предприятия.

Для обеспечения возрастающих объемов водоотведения (2 и 3 очереди строительства) предусматривается строительство сети водоотведения (до точки присоединения по ул. 2-я Путевая) протяженностью 200 м, с внутриплощадочными очистными сооружениями.

Также предусматривается строительство автомобильного подъезда (от территории ООО «Маслоэкстракционный завод «Амурский» до ул. 2-я Путевая) протяженностью 210 м (2 очередь строительства), ширина проезжей части 7 м.

«Маслоэкстракционный завод «Амурский» в рамках реализации своего проекта осуществляет строительство двух многоквартирных домов для своих сотрудников.

Реализация указанных мероприятий предполагается за счет собственных средств резидента.

Согласно Постановлению Правительства о создании ТОР «Белогорск» финансовое обеспечение мероприятий по строительству инженерной и транспортной инфраструктуры ТОР за счет средств бюджета Амурской области, бюджета городского округа Белогорск и внебюджетных источников запланировано на 2015 - 2017 годы в размере 46,2 млн. рублей.

Улучшение транспортной доступности площадки должно быть обеспечено за счет ремонта двухполосной автомобильной дороги муниципального значения по улице Производственной (от перекрестка улиц Фрунзе-Первомайская до железнодорожного переезда) протяженностью 1 320 м (общей площадью 3 430 кв. м). Выполнен частично ремонт автомобильной дороги на сумму 6 924 756 рублей. Период выполнения работ с 10.10.2016 г. по 01.09.2017 г.

5.6.3.2. Инвестиционная площадка «Белхлеб»

Инвестиционная площадка «Белхлеб», на которой располагается действующий резидент ТОР ООО «Белхлеб», находится на территории существующего предприятия ООО «Белогорский хлеб» и полностью обеспечена имеющейся инфраструктурой предприятия. Увеличение существующих объемов потребления ресурсов не предусматривается. Необходимость в строительстве дополнительной инженерной инфраструктуры отсутствует.

Согласно Постановлению Правительства о создании ТОР «Белогорск» финансовое обеспечение мероприятий по строительству инженерной и транспортной инфраструктуры ТОР за счет средств бюджета Амурской области, бюджета городского округа Белогорск и внебюджетных источников запланировано на 2015 - 2017 годы в размере 46,2 млн. рублей.

Улучшение транспортной доступности площадки должно быть обеспечено за счет ремонта автомобильной дороги муниципального значения по пер. Краснобульварный (от ул. 50 лет Комсомола до дома № 43) протяженностью

206 м (общей площадью 2 144,76 кв. м). Реконструкция автодороги осуществлена за счет средств консолидированного бюджета Амурской области в 2016 г.

Расположение площадки «Белхлеб» в черте города, а также темпы развития жилищного хозяйства, которые наблюдаются в данный момент, позволяют сделать вывод об обеспеченности будущих сотрудников резидентов ТОР жильем с учетом прогноза развития ТОР «Белогорск».

В связи с этим строительство социальной (в том числе и жилищной) инфраструктуры не запланировано.

5.6.3.3. Инвестиционная площадка «ЗМК»

Электроснабжение инвестиционной площадки предполагается осуществить путем строительства ЛЭП КЛ 10 кВ протяженностью 500 м от подстанции «Промышленная» 35/10 кВ.

Для обеспечения потребностей в тепле предусматривается строительство блочно-модульной котельной на твердом топливе на территории площадки.

Потребности в водоснабжении обеспечиваются за счет строительства внутриплощадочных водозаборных сооружений.

Для обеспечения необходимых объемов водоотведения хозяйственно-бытовых и промышленных стоков предусматривается строительство сети водоотведения (до точки присоединения по ул. 2-я Путевая) протяженностью 1 000 м, с внутриплощадочными очистными сооружениями промышленных стоков.

Для обеспечения необходимых объемов водоотведения дождевых стоков предусматривается строительство внеплощадочной сети дождевой канализации 1 500 м, с внутриплощадочными очистными сооружениями.

Реализация указанных мероприятий предполагается за счет собственных средств существующего резидента ООО «Амурский завод металлических конструкций»²⁰.

Расположение площадки «ЗМК» в черте города, а также темпы развития жилищного хозяйства, которые наблюдаются в данный момент, позволяют сделать

²⁰ Резидент ООО «Амурский ЗМК» планирует переместить свое производство в ТОР «Свободный».

вывод об обеспеченности будущих сотрудников резидентов ТОР жильем с учетом прогноза развития ТОР «Белогорск» в среднесрочном периоде.

В связи с этим на кратко- и среднесрочный период развития ТОР до 2028 г. строительство социальной (в том числе и жилищной) инфраструктуры не запланировано.

В долгосрочной перспективе (после 2028 г.), в случае возникновения необходимости в создании дополнительной жилищной инфраструктурой с учетом расширяющихся потребностей новых резидентов ТОР в трудовых ресурсах, существует возможность создания объектов социальной инфраструктуры в границах ТОР на отведенных под жилищное строительство свободных земельных участках, смежных с инвестиционной площадкой «ЗМК».

Создание указанных объектов возможно как за счет средств резидентов ТОР «Белогорск», так и внешних специализированных компаний.

5.6.3.4. Инвестиционная площадка «Резервная»

Инфраструктурное обеспечение ТОР «Белогорск» планируется поэтапно – начиная с обеспечения минимальных потребностей для начала функционирования резидентов в ТОР и далее с наращиванием мощностей по мере заполнения инвестиционной площадки резидентами.

Электроснабжение

Электроснабжение всех участков инвестиционной площадки «Резервная» предполагается осуществить с помощью строительства на территории инвестиционной площадки ПС 35/10 кВ установленной мощностью 25 МВА.

Также предполагается строительство ЛЭП ВЛ 35 кВ (внеплощадочные электросети) протяженностью 7 км до ПС 220/110/35/10 «Белогорская» и внутриплощадочных электросетей ЛЭП ВЛ 10 кВ от ПС 35/10 кВ до объектов резидентов общей протяженностью 4 км.

Теплоснабжение

Для обеспечения потребностей в тепле всех участков инвестиционной площадки предусматривается строительство внутриплощадочной котельной на твердом топливе мощностью 20 Гкал/час (с учетом перспективы развития инвестиционной площадки).

Также планируется строительство внутриплощадочных тепловых сетей от котельной до объектов резидентов общей протяженностью 2 км.

Водоснабжение

На территории инвестиционной площадки находятся водоносные комплексы, что позволяет обеспечить водоснабжение за счет артезианских скважин.

Предусматривается строительство внутриплощадочных водозаборных сооружений (артезианские скважины и ВНС 2-го и 3-го подъема).

Также предусматривается строительство внутриплощадочных водопроводных сетей общей протяженностью 2 км.

Водоотведение

Предусматриваются следующие объекты:

- ✓ Строительство внеплощадочного канализационного коллектора от городской КНС на ул. Авиационной до внутриплощадочной КНС протяженностью 4,6 км.
- ✓ Строительство внутриплощадочных канализационных сетей общей протяженностью 2 км.
- ✓ Строительство внутриплощадочной КНС.
- ✓ Строительство внутриплощадочных очистных сооружений промышленных стоков.
- ✓ Строительство внеплощадочного канализационного коллектора от внутриплощадочных очистных сооружений дождевой канализации протяженностью 3,8 км.

- ✓ Строительство внутриплощадочных сетей дождевой канализации общей протяженностью 2 км.
- ✓ Строительство внутриплощадочной КНС дождевой канализации.
- ✓ Строительство внутриплощадочных очистных сооружений дождевой канализации.

Связь

Предусматривается прокладка оптоволоконного кабеля от городской АТС (расположена на расстоянии порядка 1,5 км от границ инвестиционной площадки) до объектов резидентов общей протяженностью 5,5 км.

Реализация указанных мероприятий предполагается за счет собственных средств специализированной телекоммуникационной компании.

Автомобильные дороги

Предусматривается строительство съезда от автодороги Благовещенск - Белогорск (III категория, протяженность 0,25 км) и подъездной автодороги (IV категория) протяженностью 4,7 км.

Предусматривается строительство внутриплощадочных автодорог (IV категория с наружным электроосвещением) протяженностью 2,0 км.

Бизнес-инфраструктура

Планируется создание административно-бытовой зоны общей площадью 5 га.

В среднесрочной перспективе с целью развития высокотехнологичных видов деятельности планируется строительство здания технопарка площадью 3 000 кв. м.

Социальная инфраструктура

Потребность предприятий ТОР «Белогорск» в кадрах с учетом отраслевой принадлежности и прогноза привлечения потенциальных резидентов представлена на рисунке ниже.



Рисунок 45. Прогноз потребности резидентов в работниках на 2016-2028 годы

Как видно из рисунка, потребность в кадрах для каждой из отраслей возрастает постепенно, при этом потребности предприятий отдельных отраслей в соответствии с планом становятся актуальными только к 2020 году. Наибольшую долю (54% или 1 315 работников) занимает отрасль производства пищевых продуктов. При этом стоит отметить, что действующие резиденты, в том числе и такое крупное предприятие, как «Маслоэкстракционный завод «Амурский», уже частично обеспечили себя необходимыми квалифицированными кадрами за счет того, что инвесторы проекта обладают существенным опытом переработки сои в Амурской области и владеют рядом предприятий с набором квалифицированных сотрудников, способных как занять необходимые руководящие и требующие специальных навыков позиции, так и провести обучение новых работников. Кроме того, резидент «МЭЗ «Амурский» в рамках реализации проекта для обеспечения удобства своих сотрудников осуществляет строительство двух жилых домов для работников завода в непосредственной близости от будущего предприятия.

Постепенное увеличение потребности в работниках со стороны резидентов ТОР в планируемом периоде должно обеспечить заполнение вакантных позиций по мере их возникновения за счет локальных трудовых ресурсов. Что касается специализированных должностей, то их заполнение может быть обеспечено за счет выпускников высших учебных заведений области, информация о которых представлена ниже в данном разделе. Что же касается специализированных позиций, требующих опыта, а также управленческих и руководящих позиций, то при нехватке опытных кандидатов на локальном рынке, у резидентов может

возникнуть потребность привлекать специалистов из-за пределов региона за счет предоставления более выгодных условий труда.

Непосредственная близость площадки «Резервная» к городу, а также темпы развития жилищного хозяйства, комплексное развитие социальной сферы, которые наблюдаются в данный момент, позволяют сделать вывод об обеспеченности будущих сотрудников резидентов ТОР жильем с учетом прогноза развития ТОР «Белогорск» в среднесрочном периоде.

В связи с этим на кратко- и среднесрочный период развития ТОР (на первом этапе освоения площадки «Резервная») строительство социальной (в том числе и жилищной) инфраструктуры непосредственно в границах ТОР не запланировано.

На втором этапе освоения площадки «Резервная» с учетом расширяющихся потребностей новых резидентов ТОР в трудовых ресурсах, планируется создание объектов социальной инфраструктуры в границах ТОР на отведенных под жилищное строительство свободных земельных территориях в западной стороне участка 28:02:000429:218, в том числе: современной жилищной инфраструктуры и зоны рекреации.

Ориентировочное число сотрудников ТОР и членов их семей составляет 4736 человек, согласно требованиям законодательства РФ, действующих нормативно-правовых актов и нормативов учитывается размещение следующих социальных объектов:

- ✓ детские дошкольные учреждения (ДОУ) – 2 шт. (ориентировочное число детей дошкольного возраста 403 человек)
- ✓ общеобразовательные школы (МОУ СШ) – 2 шт. (ориентировочное число детей школьного возраста 436 человек)
- ✓ строительство объектов здравоохранения (поликлиника) – 1 шт.

Для удовлетворения потребностей в жилье для сотрудников ТОР предлагается разместить на территории ТОР жилые дома (эконом-класса) с уровнем обеспеченности 30 м²/чел (п. 5.6 СП 42.13330.2011), а так же разместить

автопарковки для автотранспорта жителей и гостей и объекты социального назначения и объекты повседневного обслуживания населения:

- ✓ магазины продовольственных и непродовольственных товаров;
- ✓ предприятия общественного питания;
- ✓ физкультурно-спортивные сооружения;
- ✓ автостоянки и паркинги на 300 м/мест.

Приблизительное процентное соотношение квартир по числу комнат составляет: 1-комнатные – 30%, 2-комнатные – 60%, 3-х комнатные – 10%.

Общая площадь проектируемых квартир всего – 100 008 м².

Общее количество проектируемых квартир – 2 250 шт.

Территория жилищной застройки предполагает наличие необходимого набора прогулочных и физкультурно-оздоровительных площадок.

Предполагается наличие открытого стадиона для физкультурно-оздоровительных занятий, расположенного в комплексе с закрытыми спортивными залами.

Для обеспечения сотрудников необходимой социальной инфраструктурой необходимо строительство следующих объектов:

- ✓ В сфере физической культуры и спорта: 1 физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном, 1 плоскостное спортивное сооружение, 1 спортивный парк.
- ✓ В сфере культуры: 2 клубных учреждения, зона рекреации.
- ✓ В сфере торговли и социального обслуживания населения: 1 торговый выставочный комплекс.

Таблица 53. Жилищная инфраструктура*

Кол-во человек в семье	Процент семей с заданным кол-вом человек	Норматив, кв.м /чел.	Сотрудников, чел.	Сотрудники с семьями, чел.	Необходимое кол-во жилья, кв. м
1	30%	33	710	710	23 443
2	50%	21	1 184	2 368	49 728
3	10%	18	237	710	12 787
4	10%	18	237	947	17 050

Кол-во человек в семье	Процент семей с заданным кол-вом человек	Норматив, кв.м /чел.	Сотрудников, чел.	Сотрудники с семьями, чел.	Необходимое кол-во жилья, кв. м
Итого	100%		2 368	4 736	103 008

	Жилая площадь, кв. м	Стоимость строительства жилья, млн. руб.	Источники финансирования
Запланировано резидентами	3 000		Частные средства
Необходимо для TOP	103 008		
Необходимый объем строительства	100 008	3 533	Федеральный и региональный бюджеты в рамках Государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» / частные средства

**Справочно*

Таблица 54. Прочая социальная инфраструктура*

Объекты	Ед.	Мощность	Стоимость, млн. руб. с НДС	Источники финансирования
Дошкольные образовательные учреждения	мест	403	482,55	Федеральный и региональный бюджеты в рамках Государственной программы «Развитие образования на 2013-2020 годы»
Общеобразовательные учреждения	мест	436	363,79	
Учреждения дополнительного образования	мест	200	190,99	
Поликлиники	помещений/смену	86	137,66	Федеральный и региональный бюджеты в рамках Государственной программы «Развитие здравоохранения»
Физкультурный оздоровительный комплекс с бассейном	мест	200	347,70	Федеральный и региональный бюджеты в рамках Государственной программы «Развитие физической культуры и спорта»
Плоскостное спортивное сооружение	мест	500	77,85	
Клубное учреждение	мест	300	101,07	Федеральный и региональный бюджеты в рамках Государственной программы «Развитие культуры и туризма» на 2013-2020 годы
Торгово-выставочный комплекс	кв. м	4 500	333,16	Частные средства

**Справочно*

Создание указанных объектов возможно как за счет средств резидентов ТОР «Белогорск», так и внешних специализированных компаний.

При этом, возможно привлечение государственного финансирования в рамках реализации государственных программ и проектов, в том числе: Государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» и Приоритетного проекта Российской Федерации «ЖКХ и городская среда», Государственной программы «Развитие образования на 2013-2020 годы», Государственной программы «Развитие здравоохранения».

5.6.3.5. Планировка территории ТОР

Для реализации принятых в плане перспективного развития решений в соответствии со ст. 41 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 07.03.2017) требуется подготовка документации по планировке территории.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

За счет средств АО «Корпорация развития Дальнего Востока» (средства федерального бюджета) для инвестиционной площадки «Резервная», общей площадью 703,6 га, предлагается разработать проект планировки территории и проект межевания территории в 2017 году.

Также предлагается разработать проекты планировки территории и проекты межевания территории для указанных линейных объектов, запланированных для

инфраструктурного обеспечения функционирования инвестиционной площадки «Резервная»:

- ✓ ЛЭП ВЛ 110 кВ (внеплощадочные электросети) до ПС 220/110/35/10 «Белогорская»;
- ✓ внеплощадочный канализационный коллектор до городской КНС на ул. Авиационной;
- ✓ внеплощадочный сбросной канализационный коллектор дождевой канализации;
- ✓ подъездная автомобильная дорога от автодороги Благовещенск – Белогорск.

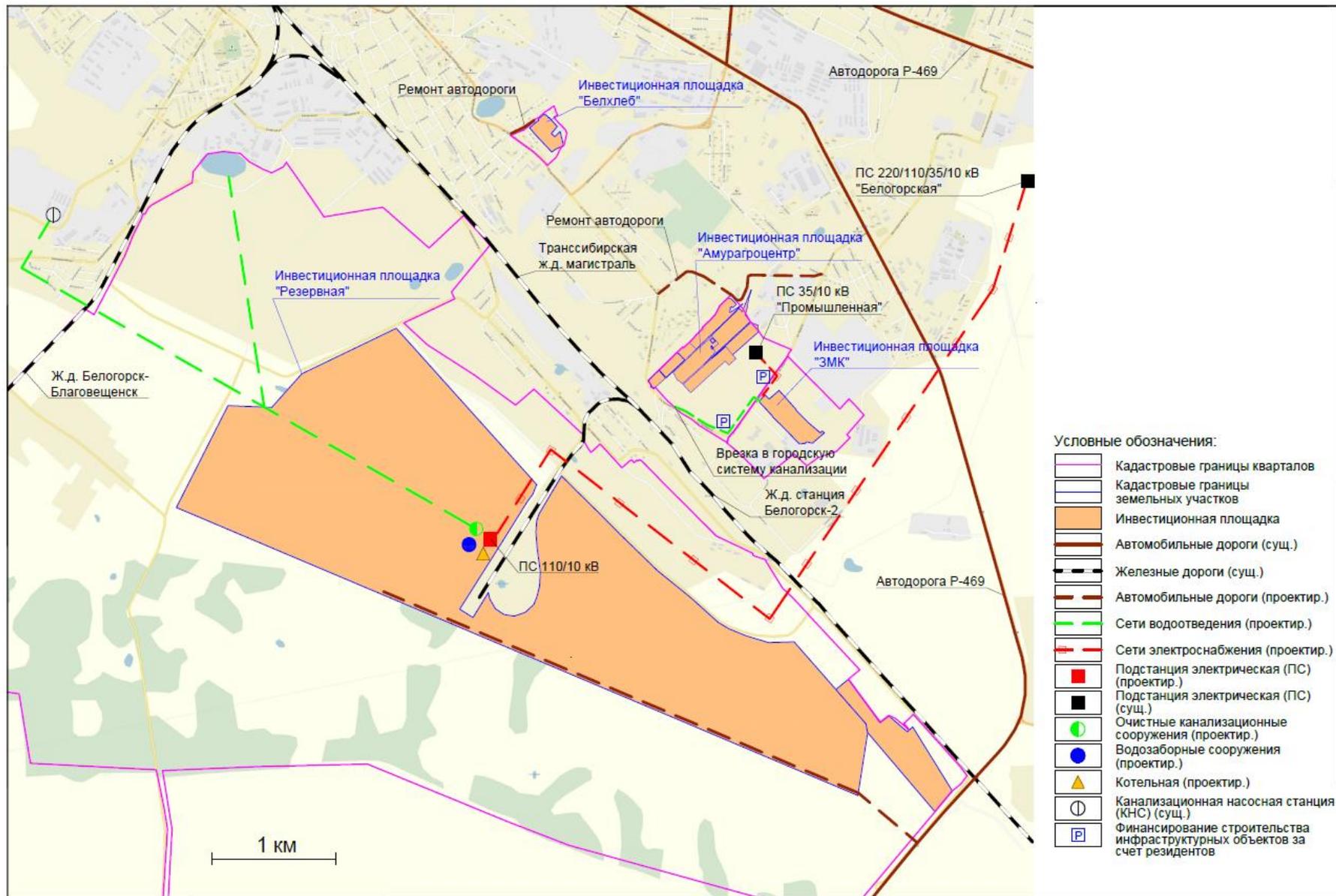


Рисунок 46. Схема расположения планируемых объектов инженерной, транспортной, производственной и иной инфраструктуры для TOP «Белогорск»

5.6.4. Оценка необходимых объемов капитальных затрат на создание объектов инженерной, транспортной, производственной и иной инфраструктуры ТОР «Белогорск» за счет средств бюджетов всех уровней

5.6.4.1. Методика определения стоимости создания инфраструктурных объектов

Капитальные вложения в строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры ТОР «Белогорск» определены исходя из типа объектов.

1. Линейные объекты электроснабжения, водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения оценивались на основе укрупненных нормативов цены строительства различных видов объектов капитального строительства непромышленного назначения и инженерной инфраструктуры (Приказ Минстроя России от 28.08.2014 г. №506/пр «О внесении в федеральный реестр сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета, укрупненных сметных нормативов цены строительства для объектов непромышленного назначения и инженерной инфраструктуры») с использованием методических рекомендаций по их применению (Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 4 октября 2011 г. № 481).

Расчет стоимости планируемых к строительству объектов с применением НЦС выполнялся в следующей последовательности:

- ✓ сбор исходных данных по планируемому к строительству объекту;
- ✓ выбор соответствующих НЦС;
- ✓ подбор необходимых коэффициентов, предусмотренных в приложениях к Методическим рекомендациям и техническими частями соответствующих сборников, определение их численных значений;
- ✓ расчет стоимости планируемого к строительству объекта.

В сбор исходных данных по планируемому к строительству объекту включается определение следующих параметров:

- ✓ определение функционального назначения объекта;
- ✓ мощностные характеристики объекта (общая площадь, количество мест, протяженность и т.д.);
- ✓ даты начала и окончания работ на объекте;
- ✓ регион строительства.

Выбор НДС осуществлялся по соответствующему сборнику с учетом функционального назначения планируемого к строительству объекта и его мощностных характеристик.

Определение прогнозной стоимости планируемого к строительству объекта в региональном разрезе проводилось с применением коэффициентов, учитывающих регионально-экономические, регионально-климатические, инженерно-геологические и другие условия осуществления строительства по формуле:

$$C_{\text{ПР}} = \left[\left(\sum_{i=1}^N \text{НЦС}_i \times M \times K_C \times K_{\text{мр}} \times K_{\text{рег}} \times K_{\text{зон}} \right) + 3p \right] \times I_{\text{ПР}} + \text{НДС}$$

где:

- ✓ НЦС_i — используемый показатель государственного сметного норматива — укрупненного норматива цены строительства по конкретному объекту для базового района (Московская область) в уровне цен на начало текущего года.
- ✓ N — общее количество используемых показателей государственного сметного норматива — укрупненного норматива цены строительства по конкретному объекту для базового района (Московская область) в уровне цен на начало текущего года.
- ✓ M — мощность планируемого к строительству объекта (общая площадь, количество мест, протяженность и т.д.).
- ✓ $I_{\text{ПР}}$ — прогнозный индекс, определяемый на основании индексов цен производителей по видам экономической деятельности по строке

"Капитальные вложения (инвестиции)", используемых для прогноза социально-экономического развития Российской Федерации.

- ✓ K_{mp} — коэффициент перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации, применяемый при расчете планируемой стоимости строительства объектов, финансируемых с привлечением средств федерального бюджета, определяемой на основании государственных сметных нормативов — нормативов цены строительства. Величина указанных коэффициентов перехода ежегодно устанавливается приказами Минрегиона России. Определяется в зависимости от вида планируемого к строительству объекта. Для Амурской области – наружные электрические сети – 0,9, сети водоснабжения – 0,93 и т.д.
- ✓ $K_{рег}$ — коэффициент, учитывающий регионально-климатические условия осуществления строительства (отличия в конструктивных решениях) в регионах Российской Федерации по отношению к базовому району (приложение к Методическим рекомендациям). Для Амурской области равен 1,09.
- ✓ K_c — коэффициент, характеризующий удорожание стоимости строительства в сейсмических районах Российской Федерации (приложение к Методическим рекомендациям). Для Амурской области равен 1.
- ✓ $K_{зон}$ — коэффициент зонирования, учитывающий разницу в стоимости ресурсов в пределах региона (приложение к Методическим рекомендациям). Для г. Белогорска равен 1,04.
- ✓ Z_p — дополнительные затраты, учитываемые по отдельному расчету, в порядке, предусмотренном Методикой стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004, утвержденной Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 5 марта 2004 г. № 15/1 (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации в

государственной регистрации не нуждается, письмо от 10 марта 2004 г. № 07/2699-ЮД);

- ✓ НДС — налог на добавленную стоимость.

Определение значения прогнозного индекса-дефлятора осуществлялось по формуле:

$$I_{пр} = (Ин.стр. / 100 \times (100 + \frac{(Ипл.п. - 100)}{2})) / 100$$

- ✓ Ин. стр. - индекс цен производителей по видам экономической деятельности по строке «Капитальные вложения (инвестиции)», используемый для прогноза социально-экономического развития Российской Федерации, от даты уровня цен, принятого в НЦС, до планируемой даты начала строительства, в процентах;
- ✓ Ипл. п. - индекс цен производителей по видам экономической деятельности по строке «Капитальные вложения (инвестиции)», используемый для прогноза социально-экономического развития Российской Федерации, на планируемую продолжительность строительства объекта, рассчитываемого по НЦС, в процентах.

Размер денежных средств, связанных с выполнением работ и покрытием затрат, не учтенных в НЦС определяется на основании отдельных расчетов.

2. Стоимость строительства нелинейных объектов инфраструктуры определена на основании рыночных данных о стоимости строительства аналогичных сооружений со схожими техническими характеристиками в текущем году.

Таблица 55. Объекты-аналоги нелинейных объектов инфраструктуры ТОР

Объект инфраструктуры ТОР	Стоимость создания объекта-аналога, млн. руб.	Источник информации
Подстанция 110/10 кВ мощностью 75 МВт	213,2	http://zakupki.gov.ru/223/purchase/public/purchase/info/common-info.html?noticeId=2574854&epz=true&style44=true
Водопроводная насосная станция 3-го подъема	6,1	http://old.zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ea44/view/common-info.html?regNumber=0848300044516000258
Сбросной канализационный коллектор	28,5	http://zakupki.gov.ru/223/purchase/public/purchase/info/common-info.html?noticeId=2574854&epz=true&style44=true
Внутриплощадочная КНС	5,4	http://zakupki.gov.ru/223/purchase/public/purchase/info/common-info.html?noticeId=604057&epz=true&style44=true

Объект инфраструктуры ТОР	Стоимость создания объекта-аналога, млн. руб.	Источник информации
Модульная котельная на твердом топливе мощностью 10 Гкал/час	49,8	http://old.zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ea44/view/common-info.html?regNumber=0134300017815000005

5.6.4.2. Оценка необходимых объемов капитальных затрат на создание объектов инженерной, транспортной, производственной и иной инфраструктуры ТОР «Белогорск»

Согласно Постановлению Правительства о создании ТОР «Белогорск» финансовое обеспечение мероприятий по строительству инженерной и транспортной инфраструктуры ТОР за счет средств бюджета Амурской области, бюджета городского округа Белогорск и внебюджетных источников запланировано на 2015 - 2017 годы в размере 46,2 млн. рублей.

При этом в рамках плана перспективного развития ТОР «Белогорск» определен перечень объектов инфраструктуры, первоочередных к строительству с I квартала 2019 г. и источники и объемы их финансирования. В связи с чем предлагается привлечение федерального финансирования в развитие новой площадки «Резервная».

Оценка необходимых объемов капитальных затрат на создание объектов инженерной, транспортной, производственной и иной инфраструктуры ТОР «Белогорск» за счет средств бюджетов всех уровней согласно Постановлению о создании ТОР и на создание дополнительных объектов инфраструктуры на инвестиционной площадке «Резервная» представлены в таблицах ниже.

Таблица 56. Источники финансирования объектов инфраструктуры ТОР с разбивкой по годам, млн. руб. в ценах соответствующих лет согласно Постановлению и Соглашению о создании ТОР «Белогорск»

№ п/п	Наименование и местонахождение объектов	Год начала и год окончания строительства/срок ввода в эксплуатацию (квартал, год)	Мощность объекта (в соответствии с заключением госэкспертизы, проектом планировки территории, действующим перечнем объектов)	Ожидаемая стоимость объекта (в соответствии с заключением госэкспертизы или на основании сводного сметного расчета) или твердая договорная цена, млн. руб.			Профинансировано на 01.01.2016 г. за период строительства, млн. руб.			Объем финансовых обязательств, млн. руб.										Финансирование на 2019-2028 гг., млн. руб.	Примечание (наличие обоснования)						
				Всего	За счет средств федерального бюджета	За счет средств бюджета субъекта РФ	Всего	за счет средств федерального бюджета	за счет средств бюджета субъекта РФ	2016 г.			2017 г.			2018 г.											
										Итого	Из УК АО «КРДВ»	Субсидии техприсоединение	За счет средств фед. бюджета	За счет средств бюджета субъекта РФ	всего	федеральный бюджет	бюджет субъекта РФ	всего	федеральный бюджет			бюджет субъекта РФ					
				Итого	Прямое финансирование	Субсидии в УК	всего	федеральный бюджет	бюджет субъекта РФ														всего	федеральный бюджет	бюджет субъекта РФ		
Инвестиционная площадка «Амурагроцентр»																											
1	Ремонт двухполосной автомобильной дороги муниципального значения по улице Производственной (от перекрестка улиц Фрунзе-Первомайская до ж/д переезда), (общей площадью 3430 кв. м)	2016	1320 м	19,98	0	19,98	0	0	0	0	6,92	0	0	0	6,92	6,92	0	13,06	0	13,06	0	0	0	0	0	0	0
Инвестиционная площадка «Белхлеб»																											
2	Ремонт автомобильной дороги муниципального значения по пер. Краснобульварный (от ул. 50 лет Комсомола до дома № 43), (общей площадью 2144,76 кв. м)	2016	206 м	4,06	0	4,06	0	0	0	0	4,06	0	0	0	4,06	4,06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Таблица 57. Источники финансирования дополнительных объектов инфраструктуры ТОР, запланированных в рамках ППР, с разбивкой по годам, млн. руб. в ценах соответствующих лет

№ п/п	Наименование и местонахождение объектов	Год начала и год окончания строительства/срок ввода в эксплуатацию (квартал, год)	Мощность объекта (в соответствии с заключением госэкспертизы, проектом планировки территории, действующим перечнем объектов)	Ожидаемая стоимость объекта (в соответствии с заключением госэкспертизы или на основании сводного сметного расчета) или твердая договорная цена, млн. руб.			Профинансировано на 01.01.2016 г. за период строительства, млн. руб.			Объем финансовых обязательств, млн. руб.												Финансирование на 2019-2028 гг., млн. руб.			Примечание (наличие обоснования)							
				Всего	За счет средств федерального бюджета	За счет средств бюджета субъекта РФ	Всего	за счет средств федерального бюджета	за счет средств бюджета субъекта РФ	2016 г.			2017 г.			2018 г.			всего	федеральный бюджет	бюджет субъекта РФ	всего	федеральный бюджет	бюджет субъекта РФ		всего	федеральный бюджет	бюджет субъекта РФ				
										Итого	Из УК АО «КРДВ»	Субсидии техприсоединение	За счет средств фед. бюджета	За счет средств бюджета субъекта РФ	федеральный бюджет	бюджет субъекта РФ	всего	федеральный бюджет											бюджет субъекта РФ	всего	федеральный бюджет	бюджет субъекта РФ
Инвестиционная площадка «Резервная»																																
3	Строительство внутриплощадочной ПС 110/35/10 кВ установленной мощностью 25 МВт	2019	25 МВт	692,07	692,07	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	692,07	692,07	0			
4	Строительство ЛЭП ВЛ 110 кВ (внеплощадочные электросети) протяженностью 7 км до ПС 220/110/35/10 «Белогорская»	2019	7 км	56,26	56,26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56,26	56,26	0			
5	Строительство ЛЭП ВЛ 10 кВ (внутриплощадочные электросети) от ПС 35/10 кВ до объектов резидентов общей протяженностью 4 км	2019	4 км	12,72	12,72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,72	12,72	0			

№ п/п	Наименование и местонахождение объектов	Год начала и год окончания строительства/срок ввода в эксплуатацию (квартал, год)	Мощность объекта (в соответствии с заключением госэкспертизы, проектом планировки территории, действующим перечнем объектов)	Ожидаемая стоимость объекта (в соответствии с заключением госэкспертизы или на основании сводного сметного расчета) или твердая договорная цена, млн. руб.			Профинансировано на 01.01.2016 г. за период строительства, млн. руб.			Объем финансовых обязательств, млн. руб.												Финансирование на 2019-2028 гг., млн. руб.			Примечание (наличие обоснования)						
										2016 г.			2017 г.			2018 г.															
										За счет средств бюджета			За счет средств бюджета РФ			федеральный бюджет			бюджет субъекта РФ							федеральный бюджет			бюджет субъекта РФ		
										Всего	Из Итого	Из УК АО «КРДВ»	Всего	Из Итого	Прямое финансирование	Субсидии в УК	всего	федеральный бюджет	бюджет субъекта РФ	всего	федеральный бюджет					бюджет субъекта РФ	всего	федеральный бюджет	бюджет субъекта РФ		
Остаток средств финансирования на 01.01.2016 г., млн. руб.																															
6	Строительство внутриплощадочных водозаборных сооружений (артезианских скважин и ВНС 2-го подъема	2019	-	41,06	41,06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41,06	41,06	0				
7	Строительство ВНС 3-го подъема	2019	-	10,32	10,32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,32	10,32	0				
8	Строительство внутриплощадочных водопроводных сетей общей протяженностью 2 км	2019	2 км	10,48	10,48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,48	10,48	0				
9	Строительство внеплощадочного канализационного коллектора от городской КНС на ул. Авиационной до внутриплощадочной КНС протяженностью 4,6 км	2019	4,6 км	103,59	103,59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	103,59	103,59	0				
10	Строительство внутриплощадочных канализационных сетей общей протяженностью 2 км	2019	2 км	10,48	10,48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,48	10,48	0				
11	Строительство внутриплощадочной КНС	2019	-	2,44	2,44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,44	2,44	0				
12	Строительство внутриплощадочных очистных сооружений промышленных стоков	2019	-	30,97	30,97	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30,97	30,97	0				

№ п/п	Наименование и местонахождение объектов	Год начала и год окончания строительства/срок ввода в эксплуатацию (квартал, год)	Мощность объекта (в соответствии с заключением госэкспертизы, проектом планировки территории, действующим перечнем объектов)	Ожидаемая стоимость объекта (в соответствии с заключением госэкспертизы или на основании сводного сметного расчета) или твердая договорная цена, млн. руб.			Профинансировано на 01.01.2016 г. за период строительства, млн. руб.			Объем финансовых обязательств, млн. руб.												Финансирование на 2019-2028 гг., млн. руб.			Примечание (наличие обоснования)		
				Всего	За счет средств федерального бюджета	За счет средств бюджета субъекта РФ	Всего	за счет средств федерального бюджета	за счет средств бюджета субъекта РФ	2016 г.			2017 г.			2018 г.			всего	федеральный бюджет	бюджет субъекта РФ						
										Итого	Из УК АО «КРДВ»	Субсидии техникоисполнительное	Итого	Прямое финансирование	Субсидии в УК	федеральный бюджет	бюджет субъекта РФ	всего				федеральный бюджет	бюджет субъекта РФ				
				Остаток средств финансирования на 01.01.2016 г., млн. руб.	Всего	Итого	Итого	Субсидии в УК	всего										федеральный бюджет	бюджет субъекта РФ	всего			федеральный бюджет		бюджет субъекта РФ	
13	Строительство внеплощадочного канализационного коллектора от внутриплощадочных очистных сооружений дождевой канализации протяженностью 3,8 км	2019	3,8 км	69,06	69,06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69,06	69,06	0	
14	Строительство внутриплощадочных сетей дождевой канализации общей протяженностью 2,0 км	2019	2 км	10,48	10,48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,48	10,48	0	
15	Строительство внутриплощадочной КНС дождевой канализации	2019	-	6,31	6,31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,31	6,31	0	
16	Строительство внутриплощадочных очистных сооружений дождевой канализации	2019	-	45,89	45,89	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45,89	45,89	0	
17	Строительство внутриплощадочной котельной на твердом топливе мощностью 20 Гкал/час	2019	20 Гкал/час	81,80	81,80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	81,80	81,80	0	
18	Строительство внутриплощадочных тепловых сетей от котельной до объектов резидентов общей протяженностью 2 км	2019	2 км	96,18	96,18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	96,18	96,18	0	

№ п/п	Наименование и местонахождение объектов	Год начала и год окончания строительства/срок ввода в эксплуатацию (квартал, год)	Мощность объекта (в соответствии с заключением госэкспертизы, проектом планировки территории, действующим перечнем объектов)	Ожидаемая стоимость объекта (в соответствии с заключением госэкспертизы или на основании сводного сметного расчета) или твердая договорная цена, млн. руб.			Профинансировано на 01.01.2016 г. за период строительства, млн. руб.			Объем финансовых обязательств, млн. руб.												Финансирование на 2019-2028 гг., млн. руб.			Примечание (наличие обоснования)					
				Всего	За счет средств федерального бюджета	За счет средств бюджета субъекта РФ	Всего	за счет средств федерального бюджета	за счет средств бюджета субъекта РФ	2016 г.			2017 г.			2018 г.			всего	федеральный бюджет	бюджет субъекта РФ									
										Итого	Из УК АО «КРДВ»	Субсидии техприсоединение	Итого	Прямое финансирование	Субсидии в УК	всего	федеральный бюджет	бюджет субъекта РФ				всего	федеральный бюджет	бюджет субъекта РФ						
				Остаток средств финансирования на 01.01.2016 г., млн. руб.	Всего	За счет средств фед. бюджета	За счет средств бюджета субъекта РФ	всего	федеральный бюджет										бюджет субъекта РФ	всего	федеральный бюджет					бюджет субъекта РФ				
19	Строительство подъездной автомобильной дороги от автотрассы Благовещенск - Белогорск (IV категория, протяженность 4.7 км), с устройством съезда (III категория)	2019	4,7 км	168,58	168,58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	168,58	168,58	0		
20	Строительство внутриплощадочных автодорог (IV категория) протяженностью 2 км	2019	2 км	81,55	81,55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	81,55	81,55	0		
21	Строительство технопарка площадью 3000 кв. м	2024	3000 кв. м	273,95	273,95	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	273,95	273,95	0		
22	Разработка Проекта планировки территории инвестиционной площадки «Резервная», общей площадью 200 га	2017	200 га	25,00	25,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25,00	25,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

5.7. Технико-экономическое обоснование необходимости создания, реконструкции и капитального ремонта объектов инфраструктуры с учетом перспективы развития ТОР «Белогорск» и потребностей действующих и потенциальных резидентов

Для развития ТОР «Белогорск» необходимо создание новых объектов инфраструктуры на инвестиционной площадке «Резервная» для привлечения новых резидентов.

Таблица 58. Технико-экономические характеристики объектов инфраструктуры ТОР

Название объекта (комплекса объектов)	Стоимость создания, млн. руб.	Расходы по эксплуатации в год (прогноз), млн. руб.	Суммарная загрузка* через 3 года	Суммарная загрузка* через 10 лет	Примечания
Инвестиционная площадка «Амурагроцентр»					
Ремонт двухполосной автомобильной дороги муниципального значения по улице Производственной (от перекрестка улиц Фрунзе-Первомайская до железнодорожного переезда), 1320 м (общей площадью 3430 кв. м)	19,98	2,18	100%	100%	
Инвестиционная площадка «Белхлеб»					
Ремонт автомобильной дороги муниципального значения по пер. Краснобульварный (от ул. 50 лет Комсомола до дома № 43), 206 м (общей площадью 2144,76 кв. м)	4,06	0,33	100%	100%	
Инвестиционная площадка «Резервная»					
Строительство внутриплощадочной ПС 110/35/10 кВ установленной мощностью 25 МВт	692,07	2,77	40%	100%	
Строительство ЛЭП ВЛ 110 кВ (внеплощадочные электросети) протяженностью 7 км до ПС 220/110/35/10 «Белогорская»	56,26	1,41	40%	100%	
Строительство ЛЭП ВЛ 10 кВ (внутриплощадочные электросети) от ПС 35/10 кВ до объектов резидентов общей протяженностью 4 км	12,72	0,38	60%	100%	
Строительство внутриплощадочных водозаборных сооружений (артезианских скважин и ВНС 2-го подъема)	41,06	0,62	60%	100%	
Строительство ВНС 3-го подъема	10,32		60%	100%	
Строительство внутриплощадочных водопроводных сетей общей протяженностью 2 км	10,48		60%	100%	

Название объекта (комплекса объектов)	Стоимость создания, млн. руб.	Расходы по эксплуатации в год (прогноз), млн. руб.	Суммарная загрузка* через 3 года	Суммарная загрузка* через 10 лет	Примечания
Строительство внеплощадочного канализационного коллектора от городской КНС на ул. Авиационной до внутриплощадочной КНС протяженностью 4,6 км	103,59	2,79	60%	90%	
Строительство внутриплощадочных канализационных сетей общей протяженностью 2 км	10,48		60%	100%	
Строительство внутриплощадочной КНС	2,44		60%	100%	
Строительство внутриплощадочных очистных сооружений промышленных стоков	30,97		60%	100%	
Строительство внеплощадочного канализационного коллектора от внутриплощадочных очистных сооружений дождевой канализации протяженностью 3,8 км	69,06		60%	90%	
Строительство внутриплощадочных сетей дождевой канализации общей протяженностью 2,0 км	10,48		60%	100%	
Строительство внутриплощадочной КНС дождевой канализации	6,31		60%	100%	
Строительство внутриплощадочных очистных сооружений дождевой канализации	45,89		60%	100%	
Строительство внутриплощадочной котельной на твердом топливе мощностью 20 Гкал/час	81,80	5,34	50%	100%	
Строительство внутриплощадочных тепловых сетей от котельной до объектов резидентов общей протяженностью 2 км	96,18		50%	100%	
Строительство подъездной автомобильной дороги от автотрассы Благовещенск - Белогорск (IV категория, протяженность 4,7 км), с устройством съезда (III категория)	168,58	7,25	40%	90%	
Строительство внутриплощадочных автодорог (IV категория) протяженностью 2 км	81,55	3,08	40%	90%	
Строительство технопарка площадью 3000 кв. м.	273,95	4,64	50%	100%	

*Прогнозируемая загрузка объектов указывается в соответствии с прогнозом фактически используемой резидентами мощностью.

Предварительная оценка окупаемости объектов инфраструктуры и обеспечивающих мероприятий приведена в нижеследующей таблице.

Таблица 59. Предварительная оценка окупаемости объектов инфраструктуры

№ п/п	Наименование объекта инвестирования	Оценка окупаемости
1	Инвестиционная площадка «Амурагроцентр»	
1.1	Транспортная инфраструктура	
1.1.1	— Автотранспортная инфраструктура	Неокупаемые объекты

№ п/п	Наименование объекта инвестирования	Оценка окупаемости
	– Ремонт двухполосной автомобильной дороги муниципального значения по улице Производственной (от перекрестка улиц Фрунзе-Первомайская до железнодорожного переезда), 1320 м	
2	Инвестиционная площадка «Белхлеб»	
2.1	Транспортная инфраструктура	
2.1.1	– Автотранспортная инфраструктура	Неокупаемые объекты
	– Ремонт автомобильной дороги муниципального значения по пер. Краснобульварный (от ул. 50 лет Комсомола до дома № 43), 206 м	
3	Инвестиционная площадка «Резервная»	
3.1	Транспортная инфраструктура	
3.1.1	– Автотранспортная инфраструктура	Неокупаемые объекты
	– Строительство подъездной автомобильной дороги от автотрассы Благовеценск - Белогорск (IV категория, протяженность 4.7 км), с устройством съезда (III категория)	
	– Строительство внутриплощадочных автодорог (IV категория) протяженностью 2 км	
3.2	Инженерно-коммунальная инфраструктура	
3.2.1	– Электроснабжение	Условно-окупаемые объекты
	– Строительство внутриплощадочной ПС 110/35/10 кВ установленной мощностью 25 МВт	
	– Строительство ЛЭП ВЛ 110 кВ (внеплощадочные электросети) протяженностью 7 км до ПС 220/110/35/10 «Белогорская»	
	– Строительство ЛЭП ВЛ 10 кВ (внутриплощадочные электросети) от ПС 35/10 кВ до объектов резидентов общей протяженностью 4 км	
3.2.2	– Теплоснабжение	Окупаемые объекты
	– Строительство внутриплощадочной котельной на твердом топливе мощностью 20 Гкал/час	
	– Строительство внутриплощадочных тепловых сетей от котельной до объектов резидентов общей протяженностью 2 км	
3.2.3	– Водоснабжение	Окупаемые объекты
	– Строительство внутриплощадочных водозаборных сооружений (артезианских скважин и ВНС 2-го подъема)	
	– Строительство ВНС 3-го подъема	
	– Строительство внутриплощадочных водопроводных сетей общей протяженностью 2 км	
3.2.4	– Водоотведение	Окупаемые объекты
	– Строительство внеплощадочного канализационного коллектора от городской КНС на ул. Авиационной до внутриплощадочной КНС протяженностью 4,6 км	
	– Строительство внутриплощадочных канализационных сетей общей протяженностью 2 км	
	– Строительство внутриплощадочной КНС	
	– Строительство внутриплощадочных очистных сооружений промышленных стоков	

№ п/п	Наименование объекта инвестирования	Оценка окупаемости
	– Строительство внеплощадочного канализационного коллектора от внутриплощадочных очистных сооружений дождевой канализации протяженностью 3,8 км	
	– Строительство внутриплощадочных сетей дождевой канализации общей протяженностью 2,0 км	
	– Строительство внутриплощадочной КНС дождевой канализации	
	– Строительство внутриплощадочных очистных сооружений дождевой канализации	
3.3	Бизнес инфраструктура	
3.3.1	– Здания и недвижимое имущество	Окупаемые объекты
	– Строительство технопарка площадью 3000 кв. м.	

Источник: экспертная оценка ФОК

Расшифровка:

- «условно-окупаемый объект» – с возвратом части инвестиций за счет оказания регулируемых видов деятельности. Формирование выручки будет происходить по тарифам, подлежащим государственному регулированию;
- «окупаемый объект» – возврат части инвестиций за счет выручки от оказания услуг (сдача площадей в аренду);
- «-» – некупаемый объект либо длительные (непредсказуемые) сроки окупаемости.

5.8. Предложения по механизмам управления ТОР «Белогорск»

5.8.1. Общие принципы управления ТОР

Для построения эффективной системы управления территориями социально-экономического развития необходимо определение и соблюдение основных принципов управления, в том числе:

- ✓ соблюдение федерального законодательства и Соглашения о создании ТОР;
- ✓ создание пространства для эффективного взаимодействия всех участников процессов создания, развития и управления ТОР;
- ✓ активное участие региональных органов исполнительной власти в системе управления ТОР;
- ✓ приближение услуг к резидентам ТОР (создание региональной управляющей компании в месте дислокации ТОР);

- ✓ клиентоориентированный подход.

Ключевым принципом управления ТОР «Белогорск» является строгое *соблюдение норм действующих нормативно-правовых актов и соглашений, регулирующих деятельность в ТОР*. Задачи, полномочия, права и обязанности ключевых участников, реализующих проект развития ТОР, регулируются Федеральным законом от 29 декабря 2014 г. №473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» (далее – 473-ФЗ) и Соглашением № 01-7/2015 от 21.09.2015 г. «О создании на территории муниципального образования города Белогорск Амурской области территории опережающего социально-экономического развития «Белогорск».

Взаимодействие всех участников ТОР должно быть построено на совместной деятельности по формированию благоприятных условий для привлечения инвестиций, обеспечения ускоренного социально-экономического развития и создания комфортных условий ведения деятельности в ТОР.

В рамках развития ТОР АО «Корпорация развития Дальнего Востока» должна осуществлять взаимодействие с Минвостокразвития России по следующим ключевым вопросам:

- ✓ контроль за реализацией Стратегии и эффективным осуществлением возложенных функций;
- ✓ нормативно-правовая поддержка, в том числе инициирование изменений в нормативно-правовые акты, регулирующие деятельность ТОР.

Также необходимо взаимодействие с другими федеральными органами исполнительной власти в рамках решения отраслевых вопросов.

АО «Корпорация развития Дальнего Востока» должно осуществлять совместную деятельность с региональными органами власти (в частности Министерством экономического развития Амурской области), направленную на решение следующих вопросов:

- ✓ софинансирование проектов инфраструктурного развития;
- ✓ взаимодействие в рамках управления особыми территориями в регионе;

- ✓ согласование ключевых вопросов развития (в том числе по земельным вопросам, инфраструктурному обеспечению и пр.).

В свою очередь, Правительство Амурской области должно осуществлять взаимодействие с Минвостокразвития России в рамках решения стратегических вопросов развития ТОР.

Модель взаимодействия между федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов федерации должна быть направлена на максимальную защиту добросовестных резидентов ТОР, что соответствует клиентоориентированному подходу.

На уровне муниципалитетов АО «Корпорация развития Дальнего Востока» и Правительство Амурской области в лице Министерства экономического развития Амурской области должны взаимодействовать с органами местного самоуправления в рамках согласования земельных и инфраструктурных вопросов и получения различных разрешений в сфере строительства объектов развития ТОР, а также объектов резидентов данных территорий.

В систему развития ДФО в целом также должны быть вовлечены институты развития, с которыми будут координировать свою деятельность АО «Корпорация развития Дальнего Востока» и Правительство Амурской области, в том числе:

- ✓ АНО «Агентство Дальнего Востока по привлечению инвестиций и поддержке экспорта» - координированная с АО «КРДВ» деятельность по привлечению резидентов в ТОР.
- ✓ Агентство по развитию человеческого капитала на Дальнем Востоке обеспечивает АО «КРДВ» и находящиеся у нее в управлении территории кадрами.
- ✓ Российский экспортный центр осуществляет поддержку экспорта в ТОР.

Активное участие региональных органов исполнительной власти в развитии территорий опережающего социально-экономического развития определяет будущую эффективность функционирования ТОР и инвестиционную

привлекательность данных территорий. В данном случае участие региональных органов исполнительной власти в развитии ТОР должно включать в себя:

- ✓ решение стратегических вопросов развития ТОР совместно с Минвостокразвития России, АО «КРДВ» и дочерней региональной управляющей компанией, в том числе в рамках участия в формировании стратегического видения для каждого конкретного ТОР;
- ✓ решение совместно с АО «КРДВ» и дочерней региональной управляющей компанией инфраструктурных вопросов;
- ✓ содействие всем участникам развития ТОР в решении земельных вопросов;
- ✓ содействие всем участникам развития ТОР в решении административных вопросов;
- ✓ содействие управляющей компании ТОР в привлечении новых резидентов;
- ✓ выполнение других функций согласно федеральному законодательству.

Субъект федерации должен быть самостоятелен в принятии решений о наделении региональных органов власти теми или иными полномочиями в отношении ТОР. Отдельными полномочиями могут быть наделены правительство (высшее должностное лицо) и отраслевой орган государственной власти субъекта федерации в сфере управления ТОР. При этом субъект федерации должен передать отдельные полномочия управляющей компании, а именно управление и распоряжение земельными участками в границах инвестиционных площадок ТОР.

Реализация принципа по *передачи части функций управления на региональный уровень*, то есть предоставление определенных функций региональной Управляющей компании, способствует оптимизации системы управления ТОР на месте. При этом на головном офисе АО «КРДВ» останутся функции контроля, корпоративного, стратегического и финансового планирования. А также осуществление бухгалтерской и закупочной деятельности (крупные сделки) всех дочерних организаций, филиалов и структурных подразделений.

Резиденты ТОР должны быть избавлены от необходимости выстраивать какие-либо отношения с различными органами исполнительной власти по-

отдельности. Для резидента единственным контрагентом должна являться управляющая компания – субъект договорных обязательств о предоставлении компании статуса резидента.

Основным принципом формирования системы управления ТОР должно стать *сочетание идеологии выполнения государственной функции и современного клиентоориентированного подхода*. Это особенно актуально в нынешней ситуации, неблагоприятной для привлечения инвестиций.

В данном случае клиентоориентированность означает:

- ✓ Формирование четкой и открытой линии по развитию системы ТОР, позволяющей бизнесу принимать более обоснованные решения.
- ✓ Создание привлекательных регуляторных условий функционирования ТОР.
- ✓ Использование проактивных инструментов привлечения резидентов.
- ✓ Гибкое и оперативное взаимодействие с резидентами (за счет упрощения отдельных процедур, передачи части функций на региональный уровень).
- ✓ Повышение заинтересованности менеджмента ТОР в получении конкретных результатов (формирование системы мотивации).

5.8.2. Рекомендации по модели управления ТОР, включая роль Минвостокразвития России, АО «КРДВ», региональных и муниципальных властей

Управление ТОР «Белогорск» в Амурской области должно осуществляться на основе вышеуказанных принципов.

В целях достижения максимальной эффективности развития ТОР «Белогорск» необходимо оптимизация существующей модели управления (схема представлена в разделе 3.7 ППР) по двум основным векторам развития:

1. Создание дочерней региональной управляющей компании (УК) ТОР.
2. Оптимизация взаимодействия всех участников системы управления ТОР.

5.8.2.1. Создание дочерней региональной управляющей компании (ДЗО)

Согласно 473-ФЗ АО «Корпорация развития Дальнего Востока» может осуществлять свои функции самостоятельно либо посредством создания дочерних обществ.

Согласно 473-ФЗ управляющая компания - акционерное общество, которое определено Правительством Российской Федерации в целях осуществления функций по управлению территорией опережающего социально-экономического развития и сто процентов акций которого принадлежит Российской Федерации, и (или) дочернее хозяйственное общество, которое создано с участием такого акционерного общества (далее - дочернее общество управляющей компании).

В целях оптимизации работы и повышения эффективности управления ТОР «Белогорск» рекомендуется создание дочерней региональной управляющей компании (ДЗО), 51% акций которой будет принадлежать АО «КРДВ», а 49% - Правительству Амурской области.

Создание ДЗО на территории Амурской области должно осуществляться на основе следующих принципов:

- ✓ ограничение количества дочерних обществ в регионах (1 регион – 1 ДЗО);
- ✓ участие региона в управлении ТОР;
- ✓ сохранение функции контроля, корпоративного, стратегического и финансового планирования на уровне головной организации;
- ✓ приближение услуг к резидентам ТОР.

Предполагается, что создаваемая ДЗО будет осуществлять оперативное управление всеми ТОР на территории Амурской области (ТОР «Белогорск» и ТОР «Приамурская»).

В перспективе предлагается за головным офисом АО «КРДВ» оставить следующие функции:

- ✓ корпоративное, стратегическое и финансовое планирование;
- ✓ контроль за деятельностью ДЗО;
- ✓ бухгалтерский учет своей деятельности и ДЗО;

- ✓ осуществление крупных закупок (свыше 300 тыс. руб.)

Все остальные оперативные функции будут возложены на региональное ДЗО в целях эффективного и быстрого решения любых вопросов на локальном уровне без подключения головного офиса.

Для этого АО «КРДВ» будет напрямую вносить денежные средства в уставный капитал ДЗО для реализации соответствующих задач.

Распределение полномочий между АО «КРДВ» и ДЗО на территории Амурской области представлено в таблице ниже.

Таблица 60. Распределение функций между АО «КРДВ» и ДЗО на территории Амурской области

Функции	КРДВ	ДЗО
Управление и распоряжение земельными участками и иным недвижимым имуществом		
– размещение на сайте сведений о наличии земельных участков и иного недвижимого имущества, подлежащих сдаче в аренду;		
– предоставление земельных участков, зданий, строений и сооружений или объектов инфраструктуры в собственность или аренду (субаренду);		Р
– содействие в получении земельных участков и иного недвижимого имущества резидентам.		
Инфраструктурное обеспечение потенциальных и существующих резидентов		
– разработка проекта планировки, плана перспективного развития ТОР		
– подготовка предложений о внесении изменений в ГП, СТП и ПЗЗ;		
– получение технических условий на подключение к инженерным сетям;		
– организация разработки и утверждения ПСД объектов инфраструктуры;		*
– организация размещения и строительства объектов инфраструктуры;		*
– организация строительства и эксплуатации автомобильных дорог;		*
– организация и обеспечение функционирования АИС;		
– организация обеспечения или обеспечение функционирования объектов инфраструктуры (эксплуатация);		Р
– организация транспортного обслуживания;		Р
– организация сбора, транспортировки ТБО, строительство объектов размещения и утилизации ТБО;		Р
– создание условий для организации коммунального и социально-бытового обслуживания (в том числе общественное питание, досуг, услуги связи и пр.).		Р

Функции	КРДВ	ДЗО
Работа с потенциальными и функционирующими резидентами		
– рассмотрение заявок на заключение соглашения об осуществлении деятельности и оценка бизнес-планов;		
– заключение соглашения об осуществлении деятельности;		
– ведение реестра резидентов;		
– контроль за выполнением резидентами соглашений об осуществлении деятельности;		
– осуществление функций МФЦ предоставления государственных и муниципальных услуг;		
– организация предоставления резидентам сопутствующих услуг (юридических, бухгалтерских и пр.).		
Дополнительные услуги		
– организация строительства объектов резидентов;		Р
– организация строительства производственных комплексов для сдачи в аренду (привлечение девелоперских компаний);		Р
– оказание содействия в привлечении финансирования для резидентов (подготовка бизнес-планов, переговоры с кредитными организациями, поиск потенциальных инвесторов);	Р	Р
– создание системы распространения информации о лучших практиках управления, возможностях и формах инвестирования, существующих мерах поддержки (особенности налогового и таможенного законодательства);		
– организация обучения потенциальных резидентов: подготовка и переподготовка кадров, профильные программы обучения.	Р	Р
Корпоративные функции		
– корпоративное, стратегическое и финансовое планирование;		
– контроль за деятельностью ДЗО;		
– бухгалтерский учет своей деятельности и ДЗО;		
– осуществление мелких закупок (до 300 тыс. руб.);		
– осуществление крупных закупок (свыше 300 тыс. руб.).		

**Указанные функции по организации строительства отдельных инфраструктурных объектов в ТОР могут быть возложены на исполнительные органы власти соответствующего субъекта Российской Федерации и/или соответствующие органы местного самоуправления муниципальных образований в случае, если финансирование строительства/реконструкции объектов инфраструктуры ТОР осуществляется за счет средств консолидированного бюджета субъекта Российской Федерации (регионального бюджета/местного бюджета), а не через вклад в уставной капитал Управляющей компании.*

5.8.2.2. Оптимизация взаимодействия всех участников системы управления ТОР «Белогорск»

В рамках мероприятий по оптимизации взаимодействия всех участников системы управления ТОР «Белогорск» предлагается:

1. Оптимизировать взаимодействие региона, ДЗО и АО «КРДВ» в рамках работы по привлечению и отбору резидентов ТОР.

- ✓ Так, на текущий момент Министерство экономического развития Амурской области осуществляет предварительный отбор потенциальных резидентов ТОР «Белогорск» и ТОР «Приамурская» (согласно Постановлению Правительства Амурской области от 19.11.2014 г. № 697) до этапа подачи заявки потенциальным резидентом в АО «КРДВ».

Предлагается возложить отбор заявок потенциальных инвесторов на вновь создаваемое ДЗО (с участием Министерства экономического развития Амурской области). Важнейшими положительными эффектами данного мероприятия станут:

- снижение нагрузки на Министерство экономического развития Амурской области;
 - упрощение процедуры входа потенциальных инвесторов на ТОР «Белогорск».
- ✓ В настоящее время функции управляющей компании ТОР не включают в себя реализацию мероприятий по привлечению резидентов в ТОР, что замедляет процесс заполнения инвестиционных площадок ТОР и может привести к несоблюдению специализации ТОР. В связи с этим важным мероприятием по оптимизации взаимодействия всех участников в системе управления ТОР должно стать активное привлечение потенциальных резидентов непосредственно АО «КРДВ» и ДЗО.
 - ✓ В целом, предлагается следующее распределение функций в рамках работы по отбору и привлечению резидентов ТОР:
 - ДЗО – отбор заявок резидентов ТОР, привлечение новых резидентов в ТОР;
 - АО «КРДВ» - утверждение заявок на получение статуса резидента ТОР, привлечение новых резидентов в ТОР;

- Министерство экономического развития Амурской области совместно с Администрацией г. Белогорска – содействие в привлечении резидентов TOP.

2. Оптимизировать взаимодействие АО «КРДВ», ДЗО, Правительства Амурской области и АНО «Агентство по развитию человеческого капитала на Дальнем Востоке» (далее – Агентство).

Функционал Агентства включает в себя содействие в обеспечении территорий опережающего социально-экономического развития кадровыми ресурсами.

Предлагается разработать и утвердить Порядок взаимодействия Управляющей компании TOP, исполнительных органов власти субъекта территории расположения TOP с Агентством в рамках удовлетворения запросов резидентов TOP на трудовые ресурсы необходимой квалификации (в том числе: формат взаимодействия, порядок предоставления и рассмотрения заявок, распределение функций, сроки исполнения запросов и пр.).

Организация совместной работы Агентства с ключевыми участниками управления TOP будет способствовать решению острой проблемы отсутствия высококвалифицированных специалистов в г. Белогорске.

3. Оптимизировать взаимодействие АО «КРДВ», ДЗО, Правительства Амурской области и АНО «Агентство Дальнего Востока по привлечению инвестиций и поддержке экспорта» (далее – Агентство Дальнего Востока) и АНО «Агентство Амурской области по привлечению инвестиций» (далее – Агентство Амурской области).

Функционал Агентства включает в себя содействие в обеспечении территорий опережающего социально-экономического развития потенциальными инвесторами и содействие в развитии экспортной составляющей резидентов TOP.

Агентство Амурской области создано с целью предоставления услуг в сфере привлечения инвестиций в экономику Амурской области и оказания поддержки субъектам инвестиционной деятельности, в том числе привлечения резидентов на площадки TOP.

Предлагается разработать и утвердить Порядок взаимодействия Управляющей компании ТОР, исполнительных органов власти субъекта и органов местного самоуправления территории расположения ТОР с агентствами в рамках привлечения инвесторов соответствующей ТОР специализации (в том числе: формат взаимодействия, порядок предоставления и состав информации о проектах, имеющихся земельных и прочих ресурсах в ТОР, порядок направления запросов в агентства, распределение функций, сроки исполнения запросов, порядок проведения совместных мероприятий и пр.).

4. Создание регионального Центра кластерного развития (ЦКР) Амурской области на базе ТОР «Белогорск» при поддержке Минэкономразвития России. Целью создания ЦКР является предоставление необходимых условий для эффективного взаимодействия резидентов ТОР «Белогорск», ТОР «Приамурская», других региональных предприятий, учреждений образования и науки, некоммерческих и общественных организаций, органов государственной власти и местного самоуправления, инвесторов для реализации совместных кластерных проектов в рамках создания агропромышленного кластера Амурской области.

Основные виды деятельности ЦКР:

- ✓ анализ потенциала формирования и перспектив развития кластеров (в том числе агропромышленного кластера) на территории Амурской области;
- ✓ взаимодействие с АО «КРДВ», ДЗО, АНО «Агентство Дальнего Востока по привлечению инвестиций и поддержке экспорта» в рамках развития кластеров на базе ТОР;
- ✓ содействие в установлении и поддержании сетевого взаимодействия участников кластерных групп;
- ✓ консалтинговое сопровождение совместных кластерных проектов;
- ✓ разработка бизнес-планов и поиск дополнительного финансирования для реализации совместных проектов участников кластерных групп;
- ✓ проведение маркетинговых исследований под разработку совместных проектов участников кластерных групп;

- ✓ оказание содействия при продвижении на внешние рынки инновационных продуктов, произведенных в результате совместных проектов участников кластерных групп и т.д.

Предлагаемая схема управления ТОР «Белогорск» представлена на рисунке ниже.

Детализация распределения полномочий и функций по управлению ТОР «Белогорск» между Минвостокразвития России, АО «КРДВ», ДЗО, Правительством Амурской области и Администрацией г. Белогорска представлена в таблице ниже.

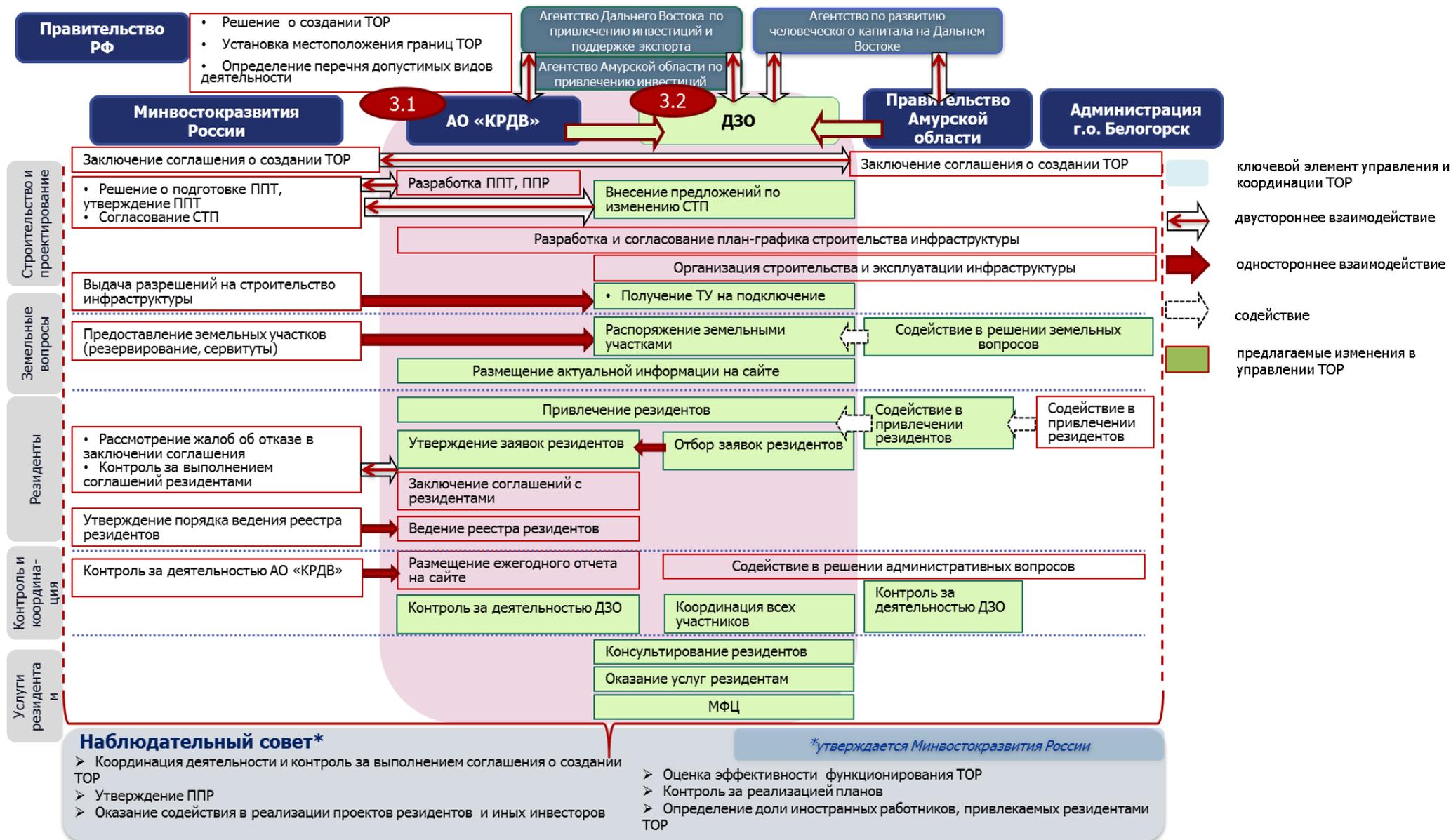


Рисунок 47. Органы управления TOP. Предлагаемая схема взаимодействия органов управления TOP «Белогорск»

В Приложении к ППР представлена детализированная таблица распределения полномочий и функций по управлению ТОР «Белогорск» между всеми участниками системы управления ТОР.

5.8.3. Рекомендации по привлечению внешней управляющей компании

В соответствии с законодательством АО «Корпорация развития Дальнего Востока» определена в качестве управляющей компании территорий опережающего социально-экономического развития на территории Дальневосточного федерального округа.

Согласно 473-ФЗ АО «Корпорация развития Дальнего Востока» может осуществлять свои функции самостоятельно либо посредством создания дочерних обществ. Полная передача полномочий по управлению ТОР внешней, не являющейся дочерним обществом АО «КРДВ», компании закон не предусматривается.

В связи с этим, с учетом норм федерального законодательства, а также практики управления подобными территориями в России и за рубежом, внешней управляющей компанией ТОР могут считаться:

1. Частные компании (в том числе иностранные операторы), совместно с которыми АО «КРДВ» создает дочернюю УК.
2. Региональные компании (например, Корпорация развития региона), совместно с которыми АО «КРДВ» создает дочернюю УК.
3. Частные управляющие компании, которым АО «КРДВ» передает комплекс операционных функций (например, управление находящимся на территории ТОР индустриальным парком, офисным центром, складским комплексом и т.д. – при их наличии).

Таблица 61. Варианты привлечения внешней УК TOP

Организационная модель	Особенности
Частные компании (в том числе иностранные операторы), совместно с которыми АО «КРДВ» создает дочернюю УК	<ul style="list-style-type: none"> – Знания специфики определенных отраслей экономики. – Опыт организации и управления определенными узкоспециализированными и/или многопрофильными проектами. – Международный подход и практика ведения бизнеса. – Контакты с инвесторами.
Региональные компании, совместно с которыми АО «КРДВ» создает дочернюю УК	<ul style="list-style-type: none"> – Знание специфики региона расположения TOP. – Большое доверие к региональной УК за счет сложившейся репутации.
Частные управляющие компании, которым АО «КРДВ» передает комплекс операционных функций.	<ul style="list-style-type: none"> – Знания специфики определенных типов проектов. – Наличие ключевых компетенций в реализации операционных функций. – Контакты с потенциальными арендаторами объектов недвижимости.

Стоит отметить, что при выборе варианта привлечения внешней УК главным образом необходимо учитывать региональные особенности, региональное законодательство, специфику конкретной TOP, а также заинтересованность конкретной УК в компетентном выполнении своих функций.

Альтернативой привлечению внешней управляющей компании является создание дочерней управляющей компании АО «КРДВ» совместно с правительством соответствующего субъекта Российской Федерации.

5.8.3.1. Преимущества и недостатки привлечения внешней управляющей компании

Возможные преимущества и недостатки привлечения внешней управляющей компании указаны в таблице ниже.

Таблица 62. Преимущества и недостатки привлечения внешней управляющей компании

Преимущества	Недостатки
Частные компании (в том числе иностранные операторы), совместно с которыми АО «КРДВ» создает дочернюю УК	
<ul style="list-style-type: none"> – Возможность привлечения внутренних / международных инвестиций и лучших внутренних / международных практик в работу УК. – Привлечение высококвалифицированных специалистов международного уровня. – Контакты с широким кругом потенциальных инвесторов (международных и федеральных). 	<ul style="list-style-type: none"> – Сложности при учете конкретной специфики ведения деятельности в регионе (законодательство, административные барьеры). – Дополнительные расходы на создание ДЗО.

Преимущества	Недостатки
<ul style="list-style-type: none"> – Делегирование оперативных, «технических» вопросов на УК позволит снять излишние функции с АО «КРДВ», закрепив за ней функцию контроля. 	<ul style="list-style-type: none"> – Дополнительные временные затраты на построение эффективной системы взаимодействия: резиденты ТОР, УК ТОР, АО «КРДВ», представители федеральных, региональных и муниципальных властей. – Необходимость согласования стратегических решений в рамках развития ТОР с внешней УК. – Требование относительно высокой доходности УК, что может быть несовместимо с необходимостью создания выгодных условий для резидентов.
Региональные компании, совместно с которыми АО «КРДВ» создает дочернюю УК	
<ul style="list-style-type: none"> – Учет конкретной экономической, социальной и географической специфики региона. – Ускорение процессов взаимодействия, согласования вопросов между всеми заинтересованными сторонами ТОР на местах (резиденты ТОР, УК ТОР, АО «КРДВ», представители федеральных, региональных и муниципальных властей). 	<ul style="list-style-type: none"> – Дополнительные расходы на создание ДЗО. – Возможна нехватка ряда необходимых компетенций в рамках управления ТОР. – Возможный конфликт интересов (если региональная компания занимается сходными проектами за пределами ТОР).
Частные управляющие компании, которым АО «КРДВ» передает комплекс операционных функций	
<ul style="list-style-type: none"> – Знания специфики определенных типов проектов. – Наличие ключевых компетенций в реализации операционных функций. – Сохранение всех стратегических функций за АО «КРДВ». – Привлечение высококвалифицированных специалистов. – Контакты с потенциальными арендаторами объектов недвижимости (в том числе федерального уровня) 	<ul style="list-style-type: none"> – Дополнительные расходы на привлечение внешней УК. – Дополнительные временные затраты на построение эффективной системы взаимодействия: резиденты ТОР, УК ТОР, АО «КРДВ», представители федеральных, региональных и муниципальных властей. – Сложность с осуществлением контроля за ведением деятельности внешней УК, более громоздкая структура управления. – Требование относительно высокой доходности УК, что может быть несовместимо с необходимостью создания выгодных условий для резидентов.

С учетом выявленных преимуществ и недостатков привлечения внешней управляющей компании при принятии решения о передаче определенных функций управления внешней УК следует учитывать индивидуальную специфику каждой конкретной ТОР и соответствующего субъекта Российской Федерации.

5.8.3.2. Возможный функционал и зоны ответственности внешней управляющей компании

Возможный функционал частной компании (в том числе иностранных операторов) или региональной компании, совместно с которыми АО «КРДВ» создает дочернюю УК, может включать в себя:

- ✓ участие в принятии стратегических решений развития ТОР;

- ✓ содействие в привлечении резидентов;
- ✓ организация совместных мероприятий, проведение конференций, обучающих семинаров;
- ✓ участие в продвижении ТОР в России и за рубежом;
- ✓ решение операционных задач.

При передаче комплекса операционных функций АО «КРДВ» частной управляющей компанией ее функционал (в зависимости от располагаемых в ТОР объектов) может включать в себя:

- ✓ операционное управление жилищными комплексами;
- ✓ операционное управление индустриальным парком в рамках ТОР;
- ✓ операционное управление коммерческой недвижимостью (офисы, склады и т.д.);

Функционал внешней управляющей компании определяется в зависимости от типа и выбранной модели УК, специфики ТОР и конкретных условий соглашения между АО «КРДВ» и внешней управляющей компанией.

5.8.3.3. Требования к управляющей компании

Требования к управляющим компаниям можно разделить на три группы: юридического характера, организационного и информационного характера, требования по кадровому составу.

Таблица 63. Сводная таблица требований, предъявляемых внешней управляющей компании в зависимости от типа

	Требования, предъявляемые к внешней управляющей компании	Частная компания	Региональная компания	Частная УК (комплекс функций)
1. Требования юридического характера				
1.1.	Размер доли управляющей компании в уставном капитале ее дочернего общества, имеющего статус управляющей компании, не может быть менее чем пятьдесят один процент.	X	X	
1.2.	Решение о привлечении внешней управляющей компании должно быть согласовано с Министерством Российской Федерации по развитию Дальнего Востока, а также Наблюдательным советом ТОР.	X	X	X
1.3.	Ограничение количества дочерних обществ в регионах (1 регион – 1 ДЗО);	X	X	

	Требования, предъявляемые к внешней управляющей компании	Частная компания	Региональная компания	Частная УК (комплекс функций)
1.4.	Чистая репутация и отсутствие в списках недоброкачественных поставщиков	X	X	X
2. Требования организационного и информационного характера				
2.1.	Наличие офиса в границах ТОР «Белогорск» для возможности приема всех заинтересованных сторон, включая представителей федеральных, региональных, муниципальных властей, действующих и потенциальных резидентов.			X
2.2.	Наличие собственного интернет ресурса с постоянно обновляемой информацией, включающей оперативные данные по развитию ТОР / по предоставляемым управляющей компанией услугам и их ценам, по стратегическим планам дальнейшего развития, квартальные и годовые отчеты по результатам деятельности управляющей компании. Информация должна публиковаться на русском и английском языках в обязательном порядке, на языках стран АТР (Китайский, Корейский, Японский) по мере возможности.	X	X	X
2.3.	Опыт реализации инвестиционных проектов в Амурской области, знание специфики регионального законодательства.		X	
2.4.	Международный подход и соблюдение принципов и стандартов, признанных на международном уровне.	X		
2.5.	Наличие опыта реализации и сопровождения проектов управления различными объектами недвижимости (склады, многоквартирные дома, офисы и т.д.). Создание объектов и проведение эксплуатационно-ремонтных работ.			X
3. Требования по кадровому составу				
3.1.	Наличие управленческих, инвестиционных, сервисных и операционных структур, необходимых для обеспечения должного функционирования УК.		X	
3.2.	Наличие лицензии на осуществление деятельности, связанной с обеспечением исправного функционирования и эксплуатации объектов недвижимости.			X
3.3.	Наличие высококвалифицированных кадров и экспертов по реализации узкоспециализированных и/или многопрофильных проектов.	X	X	

5.8.3.4. Наличие подобных компаний в регионе и возможный интерес к проекту со стороны федеральных или международных управляющих компаний

Частные компании (в том числе иностранные операторы), совместно с которыми АО «КРДВ» может создать дочернюю УК, реализующие крупные инвестиционные проекты и имеющие опыт управления, согласно определенным требованиям к внешней УК, на территории Амурской области отсутствуют.

Региональные компании, совместно с которыми АО «КРДВ» может создать дочернюю УК, на территории Амурской области также отсутствуют.

На данный момент функциями специализированной организации по привлечению инвестиций в экономику наделено Министерство экономического

развития Амурской области. Приказом Минэкономразвития Амурской области от 24.11.2014 № 105-пр дополнительно возложены функции:

1) на отдел инвестиционной политики:

- ✓ по сопровождению инвестиционных проектов по принципу «одного окна»;
- ✓ по продвижению инвестиционных возможностей и проектов Амурской области в России и за рубежом (в том числе посредством участия в конференциях, выставках, форумах и иных мероприятиях);

2) на отдел государственного регулирования экономики и государственно-частного партнерства по представлению интересов Амурской области в проектах государственно-частного партнерства.

В настоящее время интерес к проекту ТОР «Белогорск» со стороны федеральных или международных управляющих компаний не зафиксирован. Это объясняется ранней стадией данной тематики, удаленности территории от ведущих деловых центров страны и отсутствием отдельных объектов, управление которыми было бы привлекательно для специализированных компаний. Такая ситуация сохранится в кратко- и среднесрочной перспективе. В долгосрочной перспективе можно будет вернуться к изучению данного вопроса.

5.8.3.5. Целесообразность привлечения внешней управляющей компании

С учетом сложившейся ситуации в ТОР «Белогорск» и на территории Амурской области в целом, привлечение внешней управляющей компании представляется не вполне реальным и нецелесообразным.

В данном случае целесообразно создание дочерней управляющей компании АО «КРДВ» совместно с Правительством Амурской области для управления ТОР «Белогорск» и ТОР «Приамурская».

На дочернюю УК будут возложены такие функции как:

- ✓ распоряжение и предоставление инвесторам земельных участков;
- ✓ инфраструктурное обеспечение потенциальных и существующих резидентов;

- ✓ оказание услуг резидентам, МФЦ и др.

Возможные риски по потере контроля над ситуацией в ТОР «Белогорск» со стороны АО «КРДВ» нивелируются зафиксированном в 473-ФЗ требованием о минимальной доли управляющей компании в уставном капитале ее дочернего общества в размере 51%, а также четким разграничением ответственности управляющей компании и ее дочернего общества.

Основным ожидаемым положительным эффектом от создания дочерней управляющей компании является перенос оперативного центра по управлению ТОР «Белогорск» непосредственно на площадку и вследствие чего ускорение процессов принятия и исполнения решений по оперативным вопросам.

Появление в регионе собственной управляющей компании будет способствовать формированию благоприятных условий для привлечения инвестиций, обеспечению ускоренного социально-экономического развития и созданию комфортных условий для ведения деятельности в ТОР.

5.8.4. Дополнительные услуги, которые планирует оказывать Управляющая компания для создания комфортных условий ведения бизнеса

Дополнительные услуги, оказываемые резидентам управляющей компанией, трактуются не только в качестве инструмента создания комфортных условий ведения бизнеса в ТОР, но и как источник дополнительных доходов УК.

Формирование рекомендуемого пакета дополнительных услуг УК осуществляется с учетом следующих аспектов:

- ✓ нормативно-правовой базы, регламентирующей деятельность и функции управляющей компании ТОР;
- ✓ опыта функционирования компаний в части предоставления услуг на возмездной и безвозмездной основе, в том числе государственных, управляющих территориями с особыми условиями ведения деятельности в России и за рубежом;

- ✓ потребностей и спроса в предпринимательской среде на различные услуги, в том числе информационные, юридические, консультационные услуги, а также услуги области подготовки кадров;
- ✓ услуги не должны иметь формат навязываемых, а ценообразование по ним не может быть завышенным, опирающимся на возможности монополизации. Иначе стремление к получению дополнительных доходов УК будет существенно снижать привлекательность ТОР для инвесторов.

Портфель услуг для резидентов ТОР включает в себя услуги:

- ✓ в рамках управления и распоряжения земельными участками и иным недвижимым имуществом ТОР, подлежащим сдаче в аренду;
- ✓ в рамках работы по обеспечению деятельности резидентов ТОР;
- ✓ в рамках формирования и инфраструктурного обеспечения ТОР;
- ✓ в рамках предоставления дополнительных услуг для резидентов ТОР на платной основе.

В таблице ниже представлены рекомендации по формированию портфеля услуг Управляющей компании для резидентов ТОР и по передаче части услуг на аутсорсинг. Услуги подразделяются на следующие категории:

- ✓ Услуги, выполняемые непосредственно УК резидентам ТОР на возмездной основе по определенному тарифу. Данные услуги формируют доходную часть бюджета УК.
- ✓ Услуги, передаваемые УК на аутсорсинг при сохранении функции администрирования – в данном случае организацию услуги осуществляет УК, а оказание услуги резиденту - привлеченная компания. Доходы УК формируются из выплат, осуществляемых привлеченной компанией в пользу УК, по фиксированному проценту от установленного тарифа.
- ✓ Услуги, полностью передаваемые на аутсорсинг. В данном случае оказание услуги резиденту осуществляет привлеченная компания. Данные услуги не формируют доходы УК.
- ✓ Услуги, оказание которых на данном этапе не актуально для ТОР.

Таблица 64. Портфель услуг для резидентов TOP и рекомендации по передаче услуг на аутсорсинг

	Услуга выполняется непосредственно УК	Услуга передается на аутсорсинг, но администрируется УК	Услуга передается на аутсорсинг	Не является актуальной
Распоряжение земельными участками и иным недвижимым имуществом				
Предоставление земельных участков в аренду (субаренду)	X			
Предоставление земельных участков в собственность				X
Организация проведения кадастровых работ в целях оформления и приобретения прав на земельные участки в границах TOP			X	
Обеспечение всех мероприятий, необходимых для исполнения решения о принудительном отчуждении земельных участков (изъятии земельных участков) и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, иного имущества	X			
Предоставление зданий, строений и сооружений в аренду (субаренду)	X			
Предоставление зданий, строений и сооружений в собственность				X
Содействие резидентам в оформлении и приобретении прав на недвижимое имущество в границах TOP			X	
Предоставление объектов инфраструктуры в аренду	X			
Коммунальные услуги				
Электроснабжение объектов резидентов			X	
Теплоснабжение объектов резидентов			X	
Водоснабжение объектов резидентов			X	
Водоотведение от объектов резидентов			X	
Газоснабжение объектов резидентов				X
Вывоз и утилизация отходов: крупногабаритного мусора и промышленных отходов			X	
Предоставление телекоммуникационного обеспечения резидентам			X	
Уборка, озеленение и благоустройство территории TOP		X		
Уборка отдельных объектов резидентов (клининг)		X		
Строительство и реконструкция объектов резидентов				
Услуги по сопровождению процесса согласований проектной и исходно-разрешительной документации (получение разрешения на строительство, государственной экспертизы)	X			
Подготовка заявки и сопровождение получения технических условий на подключение к инженерным коммуникациям и услугам связи.	X			
Организация строительных работ объектов резидентов (проектирование и возведение по требованиям заказчиков build-to-suit)		X		
Управление объектами недвижимости и инфраструктуры TOP				
Осуществление текущего ремонта и обслуживания зданий (объектов резидентов)		X		
Осуществление текущего ремонта и обслуживания объектов инфраструктуры резидентов (ремонт и замена внутренних инженерных сетей, устранение технических неполадок и аварий и пр.)			X	
Обеспечение охраны отдельных объектов и сооружений		X		
Оказание услуг санитарно-гигиенической очистки и уборки помещений на отдельных объектах TOP			X	
Предоставление помещений для временного пользования (залы для презентаций, демонстраций, конференций)			X	
Организация и обеспечение пропускного режима на отдельных объектах резидентов			X	

	Услуга выполняется непосредственно УК	Услуга передается на аутсорсинг, но администрируется УК	Услуга передается на аутсорсинг	Не является актуальной
Осуществление мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности зданий и сооружений резидентов			X	
Организация и поддержание деятельности TOP				
Организация транспортного обслуживания (пассажиropеревозок)			X	
Транспортные и/или логистические услуги (хранение, доставка, погрузочно-разгрузочные услуги)			X	
Услуги общественного питания (кейтеринг)			X	
Услуги общественного питания (кафе, столовые, рестораны)			X	
Вендинг (вендинговые автоматы с едой, напитками)			X	
Услуги бытового обслуживания			X	
Обеспечение охраны и правопорядка, включая организацию круглосуточного видеонаблюдения, на территории TOP			X	
Организация и обеспечение функционирования АИС	X			
Сдача в аренду офисного и выставочного оборудования			X	
Консультационные услуги				
Юридические услуги		X		
Бухгалтерские услуги		X		
IT-услуги (администрирование и техобслуживание)		X		
Маркетинговые услуги (бизнес-планы, ТЭО и пр.), в т.ч. содействие в привлечении финансирования	X			
Реклама и продвижение			X	
Таможенные услуги (склад временного хранения)			X	
Представление и защита интересов резидентов в суде, предъявление исков по делам, возникающим из административных и иных публичных правоотношений, о защите прав и законных интересов неопределенного круга юридических лиц и индивидуальных предпринимателей	X			
Организация выставочных, презентационных и PR-мероприятий и конференций		X		
Обучение потенциальных резидентов: подготовка и переподготовка кадров, профильные программы обучения		X		
Прочие услуги				
Гостиничные услуги			X	
Доходные дома для временных работников			X	
Розничная торговля (продовольственные магазины, аптеки)			X	
Тех.обслуживание легковых и грузовых машин резидентов			X	
Визовые услуги			X	
Услуги по переводу с / на иностранные языки			X	
Организация досуга для сотрудников резидентов			X	

5.9. Этапы развития ТОР «Белогорск» с детализацией ближайшего 3-летнего периода

Достижение целей и решение задач по реализации Перспективного плана развития ТОР «Белогорск» предполагается путем поэтапной реализации комплекса мероприятий в рамках следующих этапов:

- ✓ **I этап (2016 – 2018 годы)** – Формирование условий для реализации агропромышленной концепции ТОР.
- ✓ **II этап (2019 – 2028 годы)** – Развитие ТОР как агропромышленного центра Дальнего Востока.
- ✓ **III этап (2029 – до завершения срока существования ТОР)** – Создание Белогорской Продовольственной долины.

Описание этапов с детализацией ближайшего 3-летнего периода представлено в таблице ниже.

Таблица 65. Этапы развития ТОР «Белогорск» с детализация ближайшего 3-летнего периода развития ТОР

Описание этапа	Срок начала	Срок окончания
I этап – Формирование условий для реализации агропромышленной концепции ТОР	2016	2018
Начало формирования специализации ТОР в рамках выбранных отраслевых фокусов (<i>пищевая промышленность</i>)	2016	2018 и далее
Запуск проектов компаний, получивших статус резидентов	2016	2018 и далее
Привлечения резидентов в рамках специализации ТОР, в том числе в рамках развития проактивной деятельности совместно с АНО «Агентство Дальнего Востока по привлечению инвестиций и поддержке экспорта», заключение соглашений о ведении деятельности в ТОР	2017	2018 и далее
Формирование и инфраструктурное обустройство площадок ТОР, в том числе:	2016	2018
– решение земельных вопросов,	2016	2016
– разработка и утверждение Проекта планировки территории и проекта межевания территории инвестиционной площадки «Резервная» (в том числе проведение инженерно-геодезических, инженерно-геологических, инженерно-экологических и инженерно-гидрометеорологических изысканий), общей площадью 200 га,	2017	2017
– реализация комплекса мероприятий по обеспечению своевременного создания объектов инфраструктуры <i>в рамках утвержденного плана-графика на 2016-2018 гг.</i>	2016	2018
Построение эффективной системы управления ТОР, в том числе:	2017	2018
– создание региональной управляющей компании ТОР (с участием АО «КРДВ» и Правительства Амурской области)	2017	2017

Описание этапа	Срок начала	Срок окончания
<ul style="list-style-type: none"> – запуск механизмов взаимодействия с другими участниками процесса создания и управления ТОР в рамках работы по привлечению резидентов 	2017	2018 и далее
Создание полноценной системы «одного окна» (МФЦ)	2017	2017
Обеспечение базовых кадровых потребностей резидентов ТОР совместно с АНО «Агентство по развитию человеческого капитала на Дальнем Востоке»	2017	2018 и далее
Оптимизация системы отбора инвестиционных проектов, претендующих на включение в ТОР, с учетом специализации ТОР	2017	2017
Разработка маркетингового плана позиционирования и продвижения ТОР на российском и зарубежных рынках как территории инвестиционного развития с ее отраслевыми особенностями и предпочтениями	2017	2018
Формирование и утверждение <i>плана-графика создания объектов инфраструктуры ТОР на 2019-2021 гг.</i>	2017	2018
II этап – Развитие ТОР как агропромышленного центра Дальнего Востока	2019	2028
<p>Дальнейшее формирование специализации ТОР в рамках выбранных отраслевых фокусов:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Агропромышленный комплекс: <ul style="list-style-type: none"> – <i>растениеводство;</i> – <i>производство пищевых продуктов;</i> – <i>производство напитков;</i> – <i>переработка субпродукции для животноводства.</i> – Складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность (логистика) 		
<p>Запуск проектов новых резидентов ТОР согласно определенной специализации ТОР:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Тепличный комплекс (Организация предприятия по производству овощей в закрытом грунте (помидоры, огурцы)). – Предприятие по переработке овощей. – Завод по производству пшеничной муки. – Кондитерская фабрика. – Предприятие по производству молочных продуктов. – Завод по производству лимонадов и воды. – 2 очереди складского комплекса, включающий сухой и рефрижераторный склады. – и др. <p>Также предполагается расширение специализации ТОР за счет вертикальной интеграции отраслевого фокуса:</p> <ul style="list-style-type: none"> – выращивание соевых бобов; – животноводство (свиноводство, разведение КРС молочного направления, птицефабрика); – разведение кроликов и других видов животноводства; – производство перепелиных яиц; – производство натуральных овощных соков; – заморозка овощей (овощные смеси); – выращивание прочих видов овощей и зелени; – и др. 	2019	2028

Описание этапа	Срок начала	Срок окончания
<p>Дальнейшее формирование и инфраструктурное обустройство площадок ТОР, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – решение земельных вопросов, – реализация комплекса мероприятий по обеспечению своевременного создания объектов инфраструктуры инвестиционной площадки «Резервная» в рамках утвержденного плана-графика на 2019-2021 гг., – формирование и утверждение плана-графика создания объектов инфраструктуры ТОР на 2022-2024 гг. и далее, – реализация комплекса мероприятий по обеспечению своевременного создания объектов инфраструктуры в рамках утвержденного плана-графика на 2022-2024 гг. и далее. 		
<p>Реализация 2 этапа освоения инвестиционной площадки «Резервная» (включая социальную инфраструктуру и зону рекреации) и инвестиционной площадки «Амурагроцентр».</p>		
<p>Строительство технопарка (агропромышленной направленности) с целью развития высокотехнологичных предприятий в ТОР</p>		
<p>Создание регионального Центра кластерного развития Амурской области при поддержке Минэкономразвития России на базе ТОР «Белогорск» с целью развития агропромышленного кластера Амурской области.</p>		
<p>Реализация основных эффектов от формирования системы управления ТОР, основанных на последовательном управлении по ранее отработанным правилам (I этап реализации ППР) с постепенным расширением масштабов</p>		
<p>Формирование и предоставление пакета дополнительных услуг Управляющей компании резидентам ТОР. Реализация мероприятий по привлечению дополнительных финансовых ресурсов для обеспечения эффективной деятельности Управляющей компании, развития ТОР, а также обеспечения деятельности резидентов (в том числе оказания резидентам дополнительной поддержки, в том числе по привлечению финансирования)</p>		
<p>Дальнейшая реализация мероприятий по обеспечению расширяющихся кадровых потребностей резидентов ТОР совместно с АНО «Агентство по развитию человеческого капитала на Дальнем Востоке»</p>		
<p>Дальнейшая реализация планов совместной межведомственной работы по выявленным перспективным сегментам российских и зарубежных инвесторов с применением проактивных методов работы в рамках реализации маркетингового плана позиционирования и продвижения ТОР</p>		
<p>Усиление специализации ТОР и формирование кооперационных цепочек между предприятиями, находящимися внутри ТОР, и с другими ТОР</p>		
<p>Актуализация перспективного плана развития ТОР с учетом анализа накопившегося опыта</p>		
<p>Ожидаемый переход на операционную окупаемость управляющей компании ТОР</p>		
<p>Реализация традиционных конкурентных преимуществ Амурской области и создание перспективы для формирования новых</p>		
<p>Увеличение доли ТОР «Белогорск» в промышленном производстве Амурской области и Дальнего Востока в целом</p>		
<p>III этап – Создание Белогорской Продовольственной Долины</p>	<p>2029</p>	<p>до завершения срока существования ТОР</p>
<p>Реализация 3 этапа освоения инвестиционной площадки «Резервная».</p>		
<p>Формирование Белогорской Продовольственной Долины (по опыту Продовольственной долины Нидерландов).</p>	<p>2029</p>	<p>до завершения срока существования</p>

Описание этапа	Срок начала	Срок окончания
<p>В долгосрочной перспективе эффективное развитие ТОР «Белогорск» позволит сформировать в рамках ТОР проекты на базе передовых инновационных и высокотехнологичных разработок, претендующих на вхождение в число лидеров в России и Азиатско-Тихоокеанском регионе в агропромышленной сфере, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Расширение/создание нового завода по производству сои в рамках разработки и производства высокотехнологичных видов продукции мирового уровня. Выход на новые рынки сбыта (в том числе, страны АТР и Европы). Предполагается строительство (расширение) производственных комплексов по глубокой переработке сои закрытого цикла для изготовления диетических продуктов питания, для применения в фармакологии, соевых белков для животных комбикормов, потребительских товаров на соевой основе. – Организация производства диетических продуктов питания на базе производства соевого изолированного белка высокого качества различных модификаций и аппликаций. – Создание производств медикаментов и косметики на основе функциональных продуктов из сои – «изофлавоны», «сапонин», «лецитин». – Создание производства фармацевтических препаратов на основе гепарина, получаемого из продуктов свиноводства. – Организация производства биогаза на основе отходов от продукции свиноводства. 		ТОР
<p>Планируется усиление акцента на инновационное развитие ТОР, в том числе за счет:</p> <ul style="list-style-type: none"> – расширения масштабов производства сои; – развития направлений глубокой переработке пищевых продуктов; – создания новых производств на базе технопарка; – сотрудничества с Амурским государственным университетом, ВНИИ сои в рамках развития новых технологий; – сотрудничества с Фондом Аграрного развития России и КНР (более широкое использование китайских технологий в растениеводстве, наращивание объемов молочного и мясного хозяйств); – сотрудничества с Банком Хоккайдо (Япония) в рамках меморандума «О продвижении сельскохозяйственного сотрудничества»; – сотрудничество с университетом Вагенинген (Нидерланды) с целью изучения опыта Продовольственной Долины Нидерландов, которая является глобальным кластером пищевой промышленности; – и пр. 		
<p>В дополнение к направлениям агропромышленного комплекса, с учетом специфики экономического развития Амурской области в рамках расширения специализации ТОР возможно развитие следующих направлений:</p> <ul style="list-style-type: none"> – лесопереработка (пиломатериалы, деловая древесина, паллеты, домокомплекты, погонажные изделия, древесные плиты); – производство мебели; – производство кожи и изделий из кожи (при условии развития соответствующего направления животноводства). 		
<p>Реализация указанных проектов обеспечит формирование и реализацию в рамках ТОР новых конкурентных преимуществ Амурской области, а также Дальнего Востока в целом.</p>		
<p>С учетом приоритетов развития ТОР продолжится маркетинговая работа АО «КРДВ» и ДЗО, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – активное привлечение инвесторов и оказание всесторонней поддержки резидентам; – осуществление масштабной кампании по продвижению проекта ТОР как на российском, так и на международном уровне. 		

Описание этапа	Срок начала	Срок окончания
Устойчивое развитие ТОР позволит Управляющей компании осуществлять эффективную безубыточную деятельность.		
Возможно расширение инвестиционной площадки «Резервная». Это потребует соответствующей работы по инфраструктурному обустройству новых участков и привлечению на них резидентов.		
Возможно строительство универсальных производственных зданий в целях привлечения на площадку субъектов малого бизнеса. Целью такого привлечения является увеличение числа резидентов.		
В случае возникновения необходимости в создании дополнительной жилищной инфраструктурой с учетом расширяющихся потребностей новых резидентов ТОР в трудовых ресурсах, существует возможность создания объектов социальной инфраструктуры в границах ТОР на отведенных под жилищное строительство свободных земельных участках, смежных с инвестиционными площадками «Резервная», «Амурагроцентр» и «ЗМК».		
На данном этапе также возможно внесение изменений в системе управления ТОР с учетом полученного опыта функционирования ТОР на предыдущих этапах.		

5.10. Финансирование проекта и его обеспеченности денежными средствами с учетом этапов развития ТОР «Белогорск». Общая стоимость Проекта с разбивкой на этапы развития ТОР «Белогорск» и источники финансирования

5.10.1. График финансирования объектов ТОР «Белогорск»

В рамках создания и развития ТОР «Белогорск» на территории Амурской области планируется развитие агропромышленной и складской деятельности.

Финансирование строительства объектов ТОР «Белогорск» планируется за счет бюджетных и внебюджетных источников. При планировании финансирования создания и развития ТОР «Белогорск» учтен существующий план-график реализации строительства инженерно-транспортной инфраструктуры для объектов ТОР с утвержденным перечнем создаваемых объектов и объемов финансирования их строительства на период до IV квартала 2018 года.

Согласно Постановлению Правительства о создании ТОР «Белогорск» финансовое обеспечение мероприятий по строительству инженерной и транспортной инфраструктуры ТОР за счет средств бюджета Амурской области, бюджета городского округа Белогорск и внебюджетных источников запланировано на 2015 - 2017 годы в размере 46,2 млн. рублей

При этом в рамках Плана перспективного развития ТОР «Белогорск» определен перечень дополнительных объектов инфраструктуры, первоочередных к строительству с I квартала 2019 г. и источники и объемы их финансирования. В связи с чем предлагается привлечение федерального финансирования в развитие новой площадки «Резервная».

Кроме того, в рамках Плана перспективного развития предлагается привлечение новых потенциальных резидентов в ТОР «Белогорск», перспективные

проекты которых также учитываются при планировании финансирования развития ТОР «Белогорск».

План-график строительства объектов в соответствии с этапами развития ТОР с указанием объемов и источников финансирования с учетом прогнозируемых в рамках ППР потенциальных резидентов и планируемых дополнительных объектов инфраструктуры ТОР представлен в таблице ниже.

Таблица 66. План-график строительства объектов ТОР «Белогорск» в ценах соответствующих лет с НДС

№	Проект	Итого	1 этап (2016-2018)			2 этап (2019-2028)										3 этап (2029-2084)
			2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Потенциальные проекты резидентов																
1	Предприятие по переработке овощей	526					526									
2	Завод по изготовлению металлоконструкций**	716		366	350											
3	Завод по глубокой переработке сои	1 305	1 305													
4	Складской комплекс (первая очередь)	1 061				531	530									
5	Завод по производству пшеничной муки	199						96	103							
6	Производство лимонадов и воды	163					42	121								
7	Тепличный комплекс	696				696										
8	Строительство комбикормового завода	427				215	212									
9	Модернизация хлебоулочного комбината	18	13	5												
10	Кондитерская фабрика	1 339						859	480							
11	Производство молочных продуктов	1 660												1 162	498	
12	Складской комплекс (вторая очередь)	4 588											1 835	2 753		
	Условные проекты*	7 000				280	420		700	700	700	1 400	700	1 400	700	
ИТОГО по потенциальным проектам резидентов		19 697	1 318	371	350	1 721	1 730	1 076	1 283	700	700	1 400	2 535	5 315	1 198	
Инфраструктура																
1	Транспортная инфраструктура	274	11	13		123	127									
	– Автодороги	274	11	13		123	127									
2	Инженерная инфраструктура	1280				1 188	92									
	– Электроснабжение	761				755	6									
	– Водоснабжение	62				36	26									
	– Хоз-быт канализация	147				142	5									
	– Ливневая канализация	132				126	5									

№	Проект	Итого	1 этап (2016-2018)			2 этап (2019-2028)										3 этап (2029-2084)
			2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
	– Инфраструктура теплоснабжения	178				129	49									
3	Бизнес инфраструктура	274									274					
	– Здания и недвижимое имущество	274									274					
4	Планировка территории инвестиционной площадки «Резервная»	25		25												
	– Разработка Проекта планировки территории инвестиционной площадки «Резервная», общей площадью 200 га	25		25												
ИТОГО по инфраструктурным объектам		1 853	11	38		1 311	219				274					
Итого по потенциальным проектам резидентов и объектам инфраструктуры		21 551	1 329	409	350	3 032	1 949	1 076	1 283	700	974	1 400	2 535	5 315	1 198	

**В рамках Плана перспективного развития предполагается ежегодное заключение соглашений с новыми резидентами ТОР, что учитывается при расчете общего объема инвестиций в ТОР в качестве условных проектов/резидентов.*

***резидент ООО «Амурский ЗМК» планирует переместить свое производство в ТОР «Свободный»*

Совокупный объем первоначальных инвестиций в строительство коммерческих и инфраструктурных объектов ТОР «Белогорск» составит 21 551 млн. руб. (до 2028 года), в том числе:

- ✓ объем частных средств – 19 697 млн. руб.;
- ✓ объем бюджетных средств – 1 853 млн. руб.



Рисунок 48. Первоначальные инвестиции в коммерческие и инфраструктурные объекты ТОР «Белогорск» (до 2028 года)

Высокая доля частных инвестиций в развитие ТОР в 2016-2018 гг. обусловлена высокими объемами инвестиций в создание завода по переработке сои, а также в создание необходимых объектов инфраструктуры существующего резидента ООО «Маслоэкстракционный завод «Амурский», размещенного на инвестиционной площадке «Амурагроцентр». Однако использование указанных объектов инфраструктуры возможно только для нужд данного резидента.

Привлечение дополнительных бюджетных средств (средств федерального бюджета) предполагается только для обеспечения инфраструктурными объектами инвестиционной площадки «Резервная». Привлечение дополнительных бюджетных средств на другие три инвестиционные площадки не планируется.

Таблица 67. Структура финансирования объектов ТОР «Белогорск» по инвестиционным площадкам

	Коммерческие средства, млн. руб.	Бюджетные средства, млн. руб.
Площадка «Амурагроцентр»	1 305,00	19,98*
Площадка «Белхлеб»	18,00	4,06*
Площадка «ЗМК»	716,10***	0
Площадка «Резервная»	17 658,35	1 853,24**

*Осуществленные инвестиции в объекты инфраструктуры ТОР за счет средств консолидированного бюджета Амурской области

**Дополнительные инвестиции в объекты инфраструктуры ТОР за счет средств федерального бюджета, запланированные в рамках ТОР.

*** резидент ООО «Амурский ЗМК» планирует переместить свое производство в ТОР «Свободный»

Доля бюджетных инвестиций от общего объема планируемых инвестиций на площадку «Резервная» составляет 14,0%.

5.10.2. Источники финансирования инфраструктурных объектов ТОР «Белогорск»

5.10.2.1. Возможные механизмы финансирования

В целях развития ТОР «Белогорск» необходимо привлечение финансирования по трем ключевым направлениям:

1. Создание и (или) реконструкция объектов энергетической, коммунальной и транспортной инфраструктуры, телекоммуникаций.
2. Создание объектов производственного и складского назначения и социально-бытового обслуживания.
3. Создание объектов резидентов.

Создание и (или) реконструкция объектов энергетической, коммунальной и транспортной инфраструктуры, телекоммуникаций:

- ✓ Основным механизмом финансирования является внесение бюджетных средств в уставный капитал управляющей компании АО «КРДВ» согласно 473-ФЗ от 29.12.2014 г. Данная схема актуальна для строительства

объектов инфраструктуры, которые будут приносить прибыль управляющей компании.

Профинансированный таким образом инфраструктурный объект остается в управлении управляющей компании или может передаваться в эксплуатацию соответствующим отраслевым организациям на взаимовыгодных условиях (например, арендные платежи).

- ✓ Для строительства заведомо не окупаемых объектов инфраструктуры предлагается применение механизма целевых бюджетных субсидий субъекту Российской Федерации согласно Бюджетному кодексу Российской Федерации, который позволит не допустить излишнего отягощения баланса управляющей компании.

В данном случае строительство и эксплуатация объекта инфраструктуры осуществляется непосредственно субъектом Российской Федерации без привлечения управляющей компании.

- ✓ В качестве дополнительного механизма также выступает государственно-частное партнерство - привлечение частных инвестиций в создание инфраструктуры ТОР и СПВ (согласно 115-ФЗ от 21.07.2005 г. и 224-ФЗ от 13.07.2015 г.).

Основные преимущества применения механизма ГЧП:

- высвобождение части бюджетных средств;
- обеспечение развития инфраструктуры более ускоренными темпами и возможность предоставления более качественных услуг;
- привлечение не только средств, но и опыта частного сектора в области инвестиционного менеджмента;
- передача части рисков частному сектору.

К строительству и эксплуатации инфраструктурного объекта привлекается частный инвестор или специализированная организация.

Создание объектов производственного и складского назначения и социально-бытового обслуживания:

Создание объектов производственного и складского назначения и социально-бытового обслуживания предполагается осуществлять путем привлечения заемного финансирования управляющей компанией либо передачей данных полномочий сторонним инвесторам (согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации).

Реализация данного механизма позволит обеспечить привлечение на возвратной основе дополнительных внебюджетных средств для развития территории.

Создание объектов социальной инфраструктуры возможно как за счет средств резидентов ТОР «Белогорск», так и внешних специализированных компаний.

Кроме того, возможно привлечение государственного финансирования в рамках реализации государственных программ и проектов, в том числе: Государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» и Приоритетного проекта Российской Федерации «ЖКХ и городская среда».

Создание технопарка возможно посредством привлечения федерального финансирования в рамках программы поддержки малого и среднего предпринимательства Минэкономразвития России.

Создание объектов резидентов

В рамках третьего направления возможно активное привлечение к софинансированию проектов резидентов ТОР различных внебюджетных источников.

Так, российские институты развития могут стать важным источником финансирования для резидентов ТОР, а также альтернативным ресурсом для отдельных инфраструктурных объектов.

5.10.2.2. Финансирование инфраструктурных объектов ТОР «Белогорск»

Таблица 68. Структура источников финансирования инфраструктурных объектов ТОР согласно Постановлению о создании ТОР и Плану перспективного развития в ценах соответствующих лет с НДС

№	Инфраструктура	Источник финансирования	Итого	1 этап			2 этап (2021-2028)										3 этап (2029-2084)
				2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
1	Транспортная инфраструктура		274	11	13		123	127									
		Федеральный бюджет	250				123	127									
		Региональный бюджет	24	11	13												
1.1	Автодороги	Местный бюджет															
2	Инженерная инфраструктура		1 280				1 188	92									
		Федеральный бюджет	761				755	6									
		Региональный бюджет															
		Местный бюджет															
2.1	Электроснабжение																
		Федеральный бюджет	147				142	5									
		Региональный бюджет															
		Местный бюджет															
2.2	Водоснабжение																
		Федеральный бюджет	132				126	5									
		Региональный бюджет															
		Местный бюджет															
2.3	Хоз-быт канализация																
		Федеральный бюджет	178				129	49									
		Региональный бюджет															
		Местный бюджет															
2.4	Инфраструктура теплоснабжения																
		Федеральный бюджет															
		Региональный бюджет															
		Местный бюджет															
3	Бизнес инфраструктура		274									274					
		Федеральный бюджет	274									274					
		Региональный бюджет															
		Местный бюджет															
3.1	Здания и недвижимое имущество																
		Федеральный бюджет															
		Региональный бюджет															
		Местный бюджет															
4	Планировка инвестиционной территории «Резервная»	площадки	25		25												
		Федеральный бюджет	25		25												
		Региональный бюджет															
4.1	Разработка Проекта																
		Федеральный бюджет															
		Региональный бюджет															

№	Инфраструктура	Источник финансирования	Итого	1 этап			2 этап (2021-2028)										3 этап (2029-2084)
				2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
	планировки территории инвестиционной площадки «Резервная», общей площадью 200 га	Местный бюджет															
Итого по объектам инфраструктуры		Федеральный бюджет	1 829		25		1 311	219				274					
		Региональный бюджет	24	11	13												
		Местный бюджет															

Структура бюджетных источников финансирования строительства
необходимой инфраструктуры следующая:

- ✓ федеральный бюджет – 98,7%;
- ✓ региональный бюджет – 1,3%;
- ✓ местный бюджет – 0,00%.

6. Оценка эффективности и рисков реализации Проекта

6.1. Оценка экономической эффективности ТОР «Белогорск», прогнозно-плановые показатели эффективности функционирования

6.1.1. Общая характеристика результатов создания ТОР «Белогорск». Оценка объема инвестиций

Оценка эффективности ТОР «Белогорск» проводилась путем разработки комплексной финансово-экономической модели потенциальных проектов резидентов и УК. *Основные методические предположения, использованные при прогнозировании, и исходные данные представлены в Приложении к ППР.*

На территории ТОР «Белогорск» в рамках отраслевой специализации планируется строительство и развитие следующих коммерческих объектов:

- ✓ предприятие по переработке овощей;
- ✓ завод по глубокой переработке сои (инвестор – ООО «Маслоэкстракционный завод «Амурский»);
- ✓ складской комплекс (1 очередь);
- ✓ складской комплекс (2 очередь);
- ✓ завод по производству пшеничной муки;
- ✓ предприятие по производству молочных продуктов;
- ✓ производство лимонадов и воды;
- ✓ тепличный комплекс (организация предприятия по производству овощей в закрытом грунте (помидоры, огурцы);
- ✓ строительство комбикормового завода;
- ✓ модернизация хлебобулочного комбината (инвестор - ООО «Белхлеб»)

✓ строительство кондитерской фабрики.

А также строительство коммерческих объектов действующего резидента ООО «Амурский ЗМК» - завод по изготовлению металлоконструкций²¹.

Сводная таблица параметров потенциальных проектов резидентов «Белогорск» и их показателей эффективности представлена ниже.

²¹ резидент ООО «Амурский ЗМК» планирует переместить свое производство в ТОР «Свободный»

Таблица 69. Сводная таблица параметров потенциальных проектов резидентов 1 и 2 очередей ТОР «Белогорск» и показателей эффективности на 2028 г.

Наименование проекта	Годы реализации проекта	Площадь участка в ТОР	Объем производства, ед.	Объем инвестиций, млн. руб.	Кол-во рабочих мест, чел.	Налоги и прочие поступления во внебюджетные фонды (за период 2016-2028), млн. руб.	NPV, млн. руб.	IRR, %	Дисконтированный срок окупаемости, лет
Завод по глубокой переработке сои	2016	237 501	228,9 тыс. тонн продукции переработки сои	1305,0	420	2 823	1 770	39,62%	4,8
Модернизация хлебобулочного комбината	2016-2017	40 877	490 тонн в год	18,0	15	54	17	50,23%	4,0
Завод по изготовлению металлоконструкций**	2017-2018	86 910	28 800 тонн металлоконструкций	716,1	228	2 291	1 740	73,32%	3,3
Складской комплекс	2019-2020	15 000	сухой склад: 13248 тонн, низкотемпературный склад: 1321 тонн	1061,0	300	743	63	15,39%	9,7
Тепличный комплекс	2019	70 000	3 тыс. тонн свежих овощей	696,0	50	583	432	34,55%	5,2
Строительство комбикормового завода	2019-2020	87 000	60 тыс. тонн продукции в год	426,9	34	1 402	1 449	69,99%	3,7
Предприятие по переработке овощей	2020	13 000	6,6 млн. банок	525,8	56	559	654	47,20%	3,8
Производство лимонадов и воды	2020-2021	10 000	3 млн. литров продукции в год	163,0	20	151	155	36,95%	5,2
Завод по производству пшеничной муки	2021-2022	20 000	10 тыс. тонн пшеничной муки	199,0	20	263	402	56,90%	3,7
Кондитерская фабрика	2021-2022	70 989	25,9 тыс. тонн в год	1338,7	500	1 320	1 304	28,63%	5,6

Наименование проекта	Годы реализации проекта	Площадь участка в ТОР	Объем производства, ед.	Объем инвестиций, млн. руб.	Кол-во рабочих мест, чел.	Налоги и прочие поступления во внебюджетные фонды (за период 2016-2028), млн. руб.	NPV, млн. руб.	IRR, %	Дисконтированный срок окупаемости, лет
Складской комплекс (сухой и низкотемпературный склады - вторая очередь)	2026-2027	45 000	сухой склад – 40 тыс. тонн. низкотемпературного склада – 3 тыс. тонн	4588,0	125	341	*	*	8,7
Производство молочных продуктов	2027-2028	200 000	16,8 тыс. тонн молочной продукции в год	1659,9	150	150	*	*	4,9

**На момент 2028 года проекты не окупаются. Срок окупаемости приведен с момента реализации проектов.*

*** резидент ООО «Амурский ЗМК» планирует переместить свое производство в ТОР «Свободный»*

Высокая экономическая эффективность ТОР «Белогорск» обусловлена значительными финансовыми потоками существующего резидента ООО «Маслоэкстракционный завод «Амурский», размещенного на инвестиционной площадке «Амурагроцентр».

Основные параметры и показатели эффективности функционирования ТОР «Белогорск» представлены в таблице ниже.

Таблица 70. Значения показателей эффективности функционирования ТОР «Белогорск»

№	Наименование показателя		2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
			факт	прогноз											
1	Количество резидентов ТОР реализующих соглашения об осуществлении деятельности в ТОР, (ед.), в том числе	за год	2	1	0	4	2	2	1	1	1	2	2	3	1
		нарастающим итогом	2	3	3	7	9	11	12	13	14	16	18	21	22
2	Количество резидентов ТОР с участием иностранных инвесторов, в составе акционеров (участников) и резидентов, реализующих соглашения об осуществлении деятельности в ТОР с привлечением иностранных инвестиций), (ед.)	за год	0	0	2	1	0	0	0	2	0	2	2	1	0
		нарастающим итогом	0	0	2	3	3	3	3	5	5	7	9	10	10
3	Количество рабочих мест, созданных резидентами ТОР на территории ТОР, (ед.)	за год	12	213	166	137	438	157	147	369	155	50	100	50	375
		нарастающим итогом	12	225	391	528	965	1 123	1 270	1 638	1 793	1 843	1 943	1 993	2 368
4	Объем инвестиций, осуществленных резидентами ТОР на территории ТОР, в соответствии с соглашениями об осуществлении деятельности в ТОР, (млн. руб.), в том числе	за год	1 318	371	350	1 721	1 730	1 076	1 283	700	700	1 400	2 535	5 315	1 198
		нарастающим итогом	1 318	1 689	2 039	3 760	5 491	6 567	7 850	8 550	9 250	10 650	13 185	18 499	19 697
5	Капитальные вложения, осуществленные	за год	1 318	371	350	1 721	1 730	1 076	1 283	700	700	1 400	2 535	5 315	1 198

№	Наименование показателя	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
		факт	прогноз												
	резидентами территории соответствия соглашениями деятельности в ТОР, (млн. руб.)	нарастающим итогом	1 318	1 689	2 039	3 760	5 491	6 567	7 850	8 550	9 250	10 650	13 185	18 499	19 697
6	Объем выручки от продажи товаров, работ, услуг за вычетом НДС, акцизов (в соответствии с отчетом о прибылях и убытках бухгалтерской отчетности резидентов, применяющих ОСН) и (или) сумма доходов (в соответствии в налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН, резидентов, применяющих УСН), полученных резидентами в результате реализации соглашений об осуществлении деятельности в ТОР, (млн. руб.)	за год	21	3 917	6 831	9 396	12 813	14 921	16 917	19 690	21 038	21 712	22 385	23 062	23 764
	нарастающим итогом	21	3 938	10 768	20 165	32 978	47 899	64 816	84 506	105 544	127 256	149 641	172 703	196 467	
7	Объем средств федерального бюджета, бюджета субъекта РФ и местных бюджетов, направленных на финансирование создания объектов инженерной, транспортной, социальной, инновационной и иной инфраструктуры ТОР, (млн. руб.)	за год	11	38	-	1 311	219	-	-	-	274	-	-	-	-
	нарастающим итогом	11	49	49	1 360	1 579	1 579	1 579	1 579	1 853	1 853	1 853	1 853	1 853	

№	Наименование показателя		2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
			факт	прогноз											
8	Объем налогов, уплаченных резидентами ТОП в бюджеты всех уровней бюджетной системы РФ, (млн. руб.)	за год	1	9	18	115	342	383	784	1 080	1 345	1 523	1 692	2 104	2 767
		нарастающим итогом	1	10	28	142	484	867	1 651	2 732	4 077	5 600	7 292	9 396	12 163
9	Площадь, занятая резидентами	за год	28	9	-	27	2	2	10	4	10	8	15	40	4
		нарастающим итогом	28	37	37	64	66	68	78	82	92	100	115	155	159
10	Объем привлеченных иностранных инвестиций	за год	-	-	-	202	202	430	240	-	-	-	551	1 000	75
		нарастающим итогом	-	-	-	202	404	833	1 073	1 073	1 073	1 073	1 624	2 624	2 698
11	Доля экспорта в выручке резидентов	за год	0,0%	0,1%	0,1%	0,0%	7,5%	9,9%	11,7%	17,0%	18,6%	18,6%	18,6%	18,6%	21,8%
		нарастающим итогом	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	2,9%	5,1%	6,9%	9,2%	11,1%	12,4%	13,3%	14,0%	15,0%
12	Доля обрабатывающих производств и услуг с высокой добавленной стоимостью (туризм и транспорт) в ВРП ДФО	за год	0,00%	0,01%	0,02%	0,03%	0,05%	0,06%	0,07%	0,08%	0,09%	0,09%	0,09%	0,10%	0,14%
		нарастающим итогом	0,00%	0,01%	0,01%	0,01%	0,02%	0,03%	0,03%	0,04%	0,05%	0,05%	0,06%	0,06%	0,07%
13	Доля резидентов в промышленном производстве ДФО	за год	0,00%	0,15%	0,25%	0,32%	0,42%	0,47%	0,52%	0,58%	0,62%	0,62%	0,66%	0,67%	0,73%
		нарастающим итогом	0,00%	0,08%	0,14%	0,19%	0,24%	0,28%	0,32%	0,36%	0,39%	0,42%	0,44%	0,47%	0,49%

6.1.2. Оценка финансовой эффективности ТОР

Чистая приведенная стоимость ТОР «Белогорск» с учетом государственных инвестиций в объекты инфраструктуры составляет на 2028 г. **7 873 млн. руб.** при ставке дисконтирования (WACC) 18,61%.

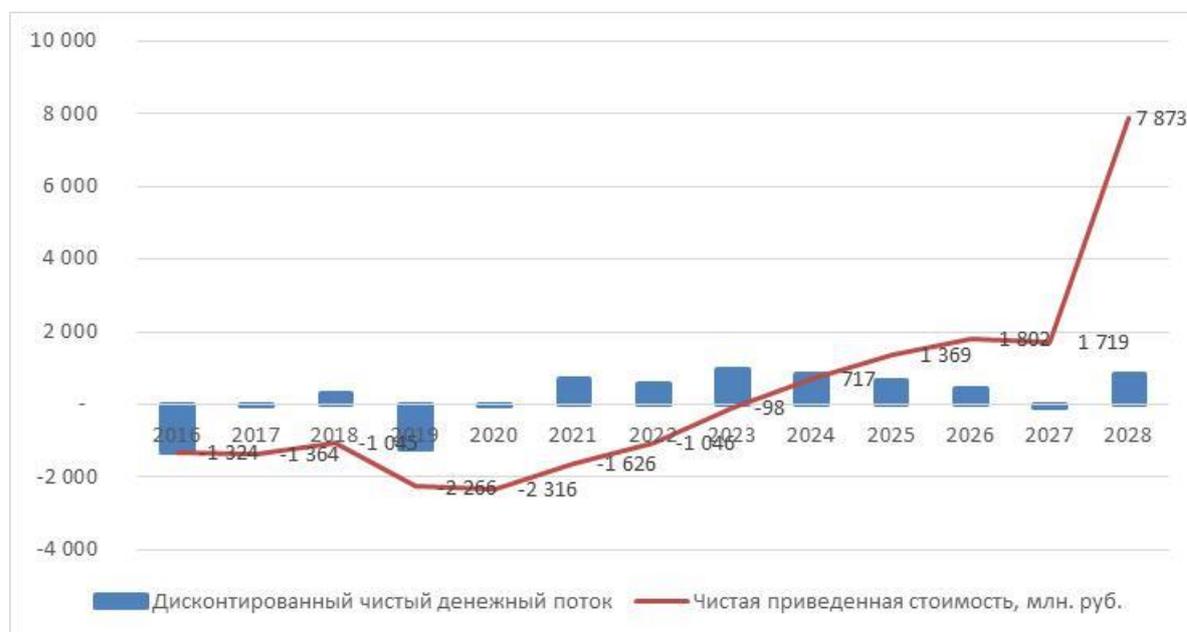


Рисунок 49. Финансовая эффективность ТОР «Белогорск», млн. руб.

Внутренняя норма доходности ТОР «Белогорск» (с учетом государственных инвестиций) равна **31,5%**.

Поскольку значение показателя чистой приведенной стоимости ТОР «Белогорск», рассчитанного с учетом использования государственной поддержки, положительно, и внутренняя норма доходности, рассчитанная с учетом использования государственной поддержки, превышает средневзвешенную стоимость капитала, то Проект создания и развития ТОР «Белогорск» соответствует критерию финансовой эффективности.

Также для ТОР «Белогорск» рассчитан показатель дисконтированного периода окупаемости, предельные значения для которого не установлены. Данный показатель носит информационный характер.

Дисконтированный период окупаемости ТОР «Белогорск» (с учетом государственных инвестиций) равен **8,1 года**.

6.1.3. Оценка макроэкономической эффективности ТОР и ее влияния на ВРП региона

Макроэкономическая эффективность Проекта создания и развития ТОР «Белогорск» оценивается по его способности влиять на формирование валового регионального продукта Амурской области и обеспечивать динамику экономического роста.

Добавленная стоимость в ВРП Амурской области ТОР «Белогорск» за прогнозный период 2016-2028 гг. составит 45 903 млн. руб.

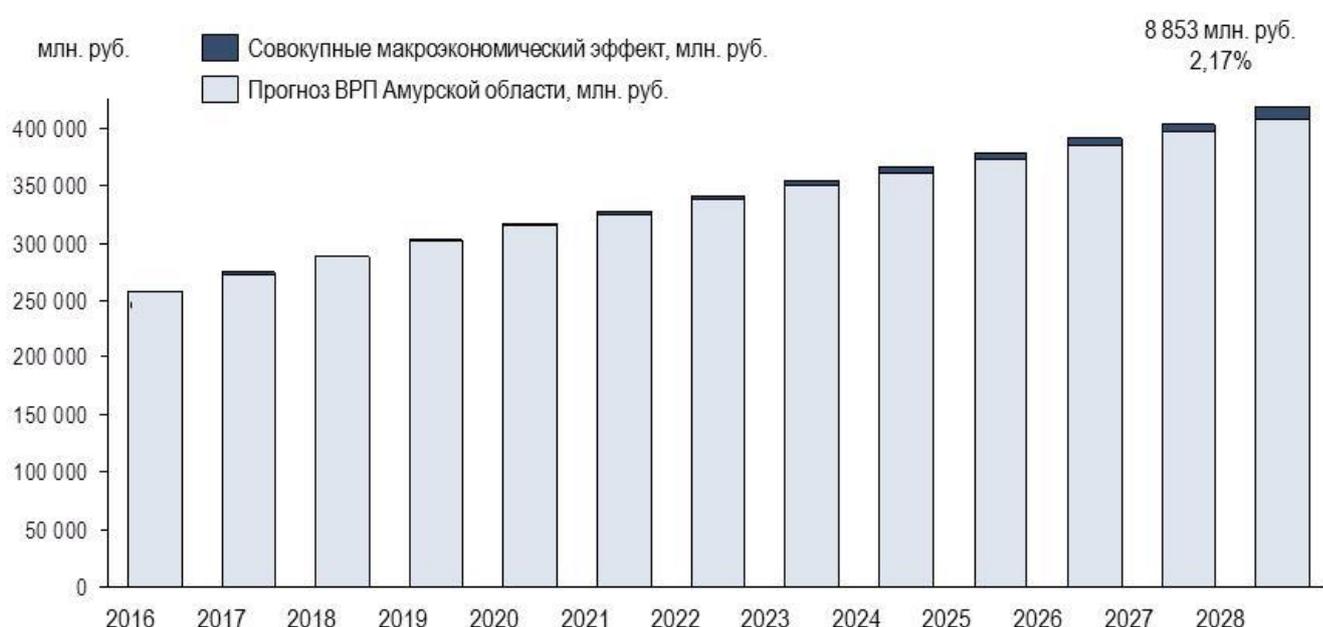


Рисунок 50. Макроэкономический эффект ТОР Белогорск

Эффектом от функционирования резидентов ТОР «Белогорск» также станет увеличение к 2028 г. объемов производства отрасли пищевых продуктов в Амурской области на 79,9%, а отрасли сельского хозяйства - на 2,6%.

6.1.4. Оценка социального эффекта от деятельности резидентов ТОР «Белогорск»

Создание и развитие ТОР «Белогорск» в Амурской области позволит организовать дополнительные рабочие места для различных категорий трудовых ресурсов. В результате будет увеличен уровень занятости населения и, соответственно, повысится уровень жизни населения.

При этом на разных этапах развития ТОР будут необходимы трудовые ресурсы разной степени квалификации и обладающие разными навыками.

На этапе строительства объектов, развития транспортно-инженерной инфраструктуры, необходимы квалифицированные архитекторы, строители, технические специалисты в области инженерного обеспечения, а также разнорабочие и неквалифицированный персонал.

На этапе введения высокотехнологичных и трудоемких производств на территории ТОР в действие для обеспечения их деятельности, наряду с управляющим звеном, потребуются высококвалифицированные специалисты, инженеры и технологи, а также разнорабочие.



Рисунок 51. Потребность в трудовых ресурсах потенциальных резидентов ТОР «Белогорск»

Потребность потенциальных проектов ТОР «Белогорск» в трудовых ресурсах к 2028 году составит **2 368 человек**.

Снижение уровня безработицы в регионе в результате реализации проектов резидентов ТОР «Белогорск» к 2028 г. составит 10,5% (с 5,7% до 5,0%).

Развитие новых производств резидентов ТОР «Белогорск» предполагает влияние на доходы населения Амурской области – рост среднего уровня зарплат на предприятиях резидентов ТОР позволит стимулировать рост среднедушевых доходов населения Амурской области. Средний уровень заработной платы в Амурской области в 2016 году составил 29,7 тыс. руб. При этом **средний уровень заработной платы на предприятиях резидентов ТОР «Белогорск» составит 36,1 тыс. руб.**, что выше средней региональной заработной платы на **17,7%**.

6.2. Прогноз объёма налоговых и иных отчислений резидентов ТОР «Белогорск» в бюджеты всех уровней и во внебюджетные фонды

В связи с развитием ТОР «Белогорск» значительно увеличатся поступления в бюджеты различных уровней, в качестве налоговых, арендных и иных платежей. Совокупный прямой налоговый денежный поток в бюджеты всех уровней за 2017–2028 гг. составит **12 744 млн. руб.**

Прирост налоговых и страховых отчислений в результате реализации проектов резидентов ТОР «Белогорск» к 2028 г. составит 3,9%.

Таблица 71. Прогноз объёма налоговых и иных отчислений резидентов ТОР «Белогорск» в бюджеты всех уровней и во внебюджетные фонды

Налоговые и иные отчисления	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
В бюджет Российской Федерации (млн. руб.)	-	0,6	2,0	92,3	298,1	326,4	495,0	705,0	896,1	1054,2	1190,3	1282,0	1858,5
В бюджет субъекта Российской Федерации (млн. руб.)	0,4	6,8	12,8	17,8	35,2	46,3	276,7	358,8	430,2	447,9	477,6	795,7	890,4
В местный бюджет (млн. руб.)	0,1	1,7	3,2	4,5	8,8	10,5	12,1	16,4	19,1	21,0	24,3	26,3	18,4

Налоговые и иные отчисления	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Внебюджетные фонды (млн. руб.)	0,3	5,0	9,3	13,0	22,6	27,4	32,1	41,0	45,0	46,4	91,6	122,0	124,7

При этом на расходы бюджетов различных уровней приходится большая часть вложений на создание и развитие инфраструктуры ТОР. Поэтому в качестве показателя бюджетной эффективности ТОР используется индекс бюджетной эффективности.

Общий индекс бюджетной эффективности ТОР «Белогорск» (все бюджеты) равен **14,47**. Региональный индекс бюджетной эффективности ТОР «Белогорск» (региональный и местный бюджеты) равен **474,0**. Данные показатели носят информационный характер.

6.3. Расчет срока окупаемости государственных инвестиций, направляемых на создание и развитие ТОР

Также для ТОР «Белогорск» рассчитаны показатели окупаемости государственных инвестиций, направленных на создание и развитие ТОР «Белогорск», предельные значения для которых не установлены. Данные показатели носят информационный характер.

Таблица 72. Оценка окупаемости государственных инвестиций, направляемых на создание и развитие ТОР

№	Наименование показателя		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
			факт	прогноз											
1	Экономическая эффективность ТОР на 1 руб. бюджетных средств = Объем инвестиций, осуществленных резидентами ТОР / Объем бюджетных средств	За год	120,0	9,8	-	1,3	7,9	-	-	-	2,6	-	-	-	-
		Нарастающим итогом	120,0	34,4	41,6	2,8	3,5	4,2	5,0	5,4	5,0	5,7	7,1	10,0	10,6
2	Объема налогов, уплаченных резидентами ТОР / Объем бюджетных средств, (млн. руб.)	За год	0,0	1,6	3,0	-	0,3	3,6	-	-	-	6,2	-	-	-
		Нарастающим итогом	0,0	0,6	2,9	0,4	0,5	1,0	1,7	2,6	3,0	3,9	5,1	6,6	8,1
3	Средняя стоимость одного рабочего места в ТОР = Объем бюджетных средств / Количество рабочих мест, (млн. руб.)	За год	0,9	0,2	-	2,5	0,2	-	-	-	0,2	-	-	-	-
		Нарастающим итогом	0,9	0,2	0,1	2,6	1,6	1,4	1,2	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9	0,8

Высокая экономическая эффективность государственных вложений в развитие ТОР в 2017-2019 гг. обусловлена высокими объемами инвестиций в создание завода по переработке сои, а также в создание необходимых объектов инфраструктуры, существующего резидента ООО «Маслоэкстракционный завод «Амурский», размещенного на инвестиционной площадке «Амурагроцентр». Однако использование указанных объектов инфраструктуры возможно только для нужд данного резидента.

6.4. Описание возможных рисков развития ТОР «Белогорск» и предложения по минимизации негативных факторов

Развитие территорий опережающего социально-экономического развития, в том числе ТОР «Белогорск», сопряжено с целым рядом рисков, которые могут оказать негативное воздействие на деятельность ТОР. Поэтому целями управления рисками является сведение к минимуму вероятности наступления негативного события и/или минимизация возникающего ущерба в рамках развития ТОР.

Система управления рисками основана на комплексе разработанных организационно-экономических мероприятий, обеспечивающих оценку, контроль, своевременное выявление или предупреждение событий случайного и малопредсказуемого характера, способных нанести ущерб деятельности в рамках ТОР. Предусматривается также финансирование мер по предупреждению и ликвидации негативных последствий при наступлении этих событий.

Система управления рисками представляет собой четырехуровневую структуру учета, согласно которой риски распределяются на:

- ✓ Страновые риски.
- ✓ Региональные риски.
- ✓ Проектные риски.
- ✓ Специфические риски, связанные со специализацией ТОР.

Таблица 73. Описание возможных рисков при реализации Проекта в целом

Общая категория	Вид		Степень влияния	Уровень риска	Возможные последствия	Мероприятия по минимизации риска
Регулятивные риски	Изменение приоритетов и планов на федеральном уровне	Высокая	Низкий	Изменение политики федерального уровня (прежде всего приоритетность развития Дальнего Востока), на которой базируется развитие ТОР, грозит приостановлением, замедлением или остановкой реализации проекта.	Осуществление регулярных контактов и согласование деятельности по развитию ТОР с федеральными органами власти.	
	Корректировка законодательной/налоговой системы	Высокая	Средний	Внесение изменений в нормативные акты, регулирующие деятельность ТОР, внесение изменений в разрешенные виды деятельности в ТОР может ограничить возможную деятельность резидентов.		
Страновые риски	Недофинансирование плановых затрат на создание ТОР из федерального бюджета		Высокая	Высокий	Приостановка, сокращение или задержка в финансировании со стороны федерального бюджета грозит приостановлением, замедлением или остановкой реализации проекта ТОР, так как федеральные вложения являются существенным элементом для формирования инвестиционной площадки.	Реализация поэтапного плана создания объектов развития ТОР, в том числе четкая приоритезация расходов на создание объектов ТОР, в целях обеспечения возможности создания объектов первого приоритета при нехватке финансирования.
	Внешнеполитические риски		Низкая	Низкий	Финансовые потери резидентов в результате воздействия неблагоприятных политических факторов.	Проведение комплексных мероприятий по обеспечению общественной поддержки проекта.
	Валютные риски		Средняя	Высокий	Валютные риски имеют значение в том случае, если активы и обязательства, а также выручка и затраты номинированы в различных валютах. В этом случае риск выражается в неблагоприятном изменении курсов валют, что может привести к уменьшению приведенной стоимости проекта.	Возможно использование фиксированной цены в рублях Российской Федерации, либо использование инструментов хеджирования данного валютного риска.

Общая категория	Вид	Степень влияния	Уровень риска	Возможные последствия	Мероприятия по минимизации риска
Региональные риски	Риск недофинансирования проекта со стороны консолидированного бюджета региона	Высокая	Высокий	Последствиями приостановки или недофинансирования создания инфраструктуры являются приостановка федерального софинансирования, замедление реализации проектов резидентов ТОР, отсутствие новых резидентов и снижение эффективности Проекта в целом.	<p>Проведение оценки реальных возможностей региона по реализации проекта развития ТОР с возможной корректировкой распределения затрат между уровнями бюджетной системы, а также сроков финансирования.</p> <p>Введение ответственности региона за невыполнение финансовых обязанностей.</p> <p>Ввод объектов инфраструктуры несколькими пусковыми комплексами.</p> <p>Приоритезация расходов на развитие ТОР.</p> <p>Заблаговременное рассмотрение вариантов обеспечения привлечения внешнего финансирования.</p> <p>Использование государственно-частного партнерства, что позволит компенсировать дефицит бюджетных ресурсов за счет привлечения частных средств.</p>

Общая категория	Вид	Степень влияния	Уровень риска	Возможные последствия	Мероприятия по минимизации риска
	Экологические риски	Высокая	Средний	Последствиями возникновения данного вида риска является ухудшение экологической ситуации в муниципальных образованиях и регионе расположения ТОР.	Использование современных технологий на производстве, а также соблюдение необходимой техники безопасности. Для поддержания существующего экологического состояния территории и предотвращения аварийных ситуаций на объектах резидентов ТОР необходимо проведение производственного экологического мониторинга, включающего в себя ряд мероприятий: <ul style="list-style-type: none"> — установка очистных сооружений на объектах резидентов; — мониторинг концентраций загрязняющих веществ в районе предполагаемого строительства; — проведение предупредительных мер, в том числе бурение скважин для контроля за качеством воды.
	Климатические риски	Высокая	Низкий	Данный вид риска связан с резкими изменениями погодных условий, которые могут неблагоприятно сказываться на деятельности внутри ТОР.	При создании инфраструктурных объектов ТОР необходимо учитывать природно-климатические особенности территории, на которой размещается ТОР.
	Риск неполноценного формирования льготного налогового климата для резидентов ТОР	Средняя	Низкий	Несвоевременное принятие регионом решений по снижению налоговой нагрузки в ТОР уменьшит рентабельность инвестиций резидентов.	Своевременное принятие регионом соответствующих решений в налоговой сфере.

Общая категория	Вид	Степень влияния	Уровень риска	Возможные последствия	Мероприятия по минимизации риска
	Законодательные риски	Высокая	Низкий	Принятие нормативно-правовых документов, не учитывающих потребности и пожелания инвесторов, ухудшение условий ведения деятельности и, как следствие, непривлечение резидентов на территорию ТОР. В Амурской области действует прогрессивная законодательная база. В большинстве случаев при разработке нормативно-правовых актов учитываются пожелания инвесторов не только в части налоговых льгот и преференций, но и в части снятия административных барьеров и минимизации временных и финансовых издержек при реализации проектов.	В целях поддержки и развития инвестиционной деятельности принимаются законы об инвестициях и гарантиях инвесторам, устанавливающие различные формы государственной поддержки (налоговые льготы, снижение арендной платы, оказание информационной поддержки, предоставление на конкурсной основе государственных гарантий, залоговых обеспечений и субсидий и другое). Поддержка на региональном и муниципальном уровнях проекта, их активное участие в организации проекта практически нивелирует данный риск.
	Риск недостаточности необходимых трудовых ресурсов	Высокая	Средний	В настоящее время рынок труда в Амурской области не сбалансирован. Причиной этого является расхождение спроса и предложения, низкий уровень оплаты труда, не удовлетворяющий претензии населения. Кроме того, данный фактор особенно критичен для г.о. Белогорска, на территории которого располагается ТОР, где наблюдается острая нехватка квалифицированных кадров. Отсутствие достаточного количества рабочих мест приводит к миграции экономически активного населения между регионами. Нехватка необходимых трудовых ресурсов может привести к снижению эффективности реализации проектов резидентов ТОР.	Активное проведение и реализация политики управления кадровым потенциалом. Необходимо проводить постоянный мониторинг рынка труда и рынка образовательных услуг, в том числе данных о соответствии спроса и предложения рабочей силы по профилю и уровню квалификации в разрезе специальностей, отраслей, районов, а также информации о причинах дисбаланса рынка труда. Взаимодействие с Агентством по развитию человеческого капитала на Дальнем Востоке.

Общая категория	Вид	Степень влияния	Уровень риска	Возможные последствия	Мероприятия по минимизации риска
Проектные риски	Управленческие риски	Высокая	Средний	При создании дочерней управляющей компании АО «КРДВ» совместно с Правительством Амурской области (или привлечении внешней управляющей компании) возникает риск неэффективной деятельности УК. Последствиями возникновения данного вида риска является неисполнение плана развития ТОР, в том числе срыв сроков создания объектов инфраструктуры, непривлечение резидентов и, как следствие, неэффективное функционирование ТОР в целом.	Тщательный отбор кадров для Управляющей компании. Четкое разграничение полномочий между АО «КРДВ» и региональной УК. Контроль за деятельностью региональной УК со стороны АО «КРДВ» и Правительства Амурской области. Методическая поддержка со стороны АО «КРДВ». Эффективная мотивация менеджмента УК.
	Риск административных барьеров	Средняя	Средний	Сложность некоторых процедур согласования, необходимость решения ряда вопросов по деятельности резидентов ТОР в г. Москве, а также распределение полномочий по работе с резидентами между разными участниками процесса управления ТОР создают риск усложнения деятельности резидентов в ТОР, что, в свою очередь, может привести к отказу части потенциальных резидентов от получения статуса резидента ТОР.	Полноценная работа службы «одного окна» в ТОР. Приближение управленческих структур к резидентам ТОР (создание полнофункциональных региональных УК). Упрощение части процедур согласования.
	Риск срыва сроков проектирования и строительства инфраструктуры ТОР	Высокая	Средний	Затягивание сроков создания инфраструктуры может привести к задержке запуска инвестиционных проектов или отказу резидентов от своих планов, отсутствию новых резидентов ТОР.	Тщательная проработка плана-графика, четкая этапность, адекватные источники и график финансирования. Жесткий и оперативный контроль за реализацией проекта. Административная поддержка со стороны АО «КРДВ», региональных и муниципальных органов власти.

Общая категория	Вид	Степень влияния	Уровень риска	Возможные последствия	Мероприятия по минимизации риска
	Риск превышения смет на строительство инфраструктуры ТОР	Высокая	Высокий	Превышение необходимых объемов финансирования на создание объектов инфраструктуры ТОР над планируемыми могут привести к нехватке средств на строительство отдельных объектов. Масштаб проблем может возрастать при увеличении инфляции.	Профессиональный контроль за проектировщиками. Жесткие условия договоров с подрядчиками. Обеспечение конкуренции при определении подрядчиков позволит избежать роста затрат, вызванного необоснованным завышением цен на выполняемые работы.
	Земельные риски	Высокая	Высокий	Нерешенность ряда земельных вопросов, в том числе по передаче УК полномочий по управлению земельными участками, может привести к усложнению процедуры получения резидентом ТОР необходимого земельного участка и, как следствие, к отказу от реализации инвестиционных проектов потенциальными инвесторами. Также возможны проблемы при строительстве инфраструктуры. В отдельных случаях нерешенные земельные вопросы могут привести к выпадению из ТОР ключевых участков и неэффективной фрагментации инвестиционных площадок.	Тщательная проработка вопроса об оптимальных границах инвестиционных площадок. Своевременное оформление дополнительного соглашения к Соглашению о создании ТОР по передаче регионом / муниципалитетом расположения ТОР земельных участков УК ТОР и передача полномочий по управлению данными земельными участками. Нивелирующим фактором также является создание региональной УК с участием Правительства Амурской области посредством внесения на баланс УК земельных участков. Также необходима оптимизация и упрощение процесса предоставления участков резидентам ТОР.

Общая категория	Вид	Степень влияния	Уровень риска	Возможные последствия	Мероприятия по минимизации риска
	Риск непривлечения инвесторов	Высокая	Средний	Риск отсутствия резидентов связан с множеством факторов - ситуация в мировой и российской экономиках, наличие более конкурентных инвестиционных площадок, слабая политика продвижения, отставание в развитии инфраструктуры и прочее. Непривлечение планируемого числа резидентов приведет к замедлению развития ТОР и снижению эффективности бюджетных затрат.	Формирование, регулярная актуализация и системная отработка реестра компаний-потенциальных резидентов ТОР («широкий перечень»). Проведение активной маркетинговой политики по продвижению ТОР. Создание максимально благоприятных условий для инвесторов - прозрачность административных процедур, опережающее создание базовой инфраструктуры. Обеспечение широкой информационной поддержки инвестиционным проектам. Взаимодействие с Агентством Дальнего Востока по привлечению инвестиций и поддержке экспорта.
	Уход потенциальных резидентов в другие ТОР ДФО	Средняя	Низкий	При нечеткой специализации каждой ТОР и предоставления разных условий осуществления деятельности в разных ТОР возможно возникновение неэффективной конкуренции за потенциальных резидентов.	Определение четкой специализации ТОР «Белогорск» и других ТОР, располагающихся в ДФО. Создание максимально благоприятных условий для инвесторов - прозрачность административных процедур, развитая инфраструктура. Стимулирование синергии с действующими резидентами ТОР и взаимодействия с региональными предприятиями за пределами ТОР.
	Уход потенциальных резидентов в ТОР «Приамурская»	Средняя	Средний	В связи с расположением на территории одного региона ТОР «Белогорск» и ТОР «Приамурская» могут конкурировать между собой за инвесторов.	Определение четкой специализации ТОР «Белогорск» и ТОР «Приамурская».

Общая категория	Вид	Степень влияния	Уровень риска	Возможные последствия	Мероприятия по минимизации риска
	Риск неосуществления резидентами деятельности согласно соглашению о ведении деятельности в ТОР	Низкая	Низкий	Данный вид риска связан с возможными различиями плановых и разрешенных к реализации проектов в ТОР. Возникновения данного риска снижает эффективность Проекта в целом.	Принимаемые в рамках реализации ППР ТОР меры и регламенты проверок потенциальных резидентов позволяют существенно снизить вероятность возникновения рассматриваемой угрозы уже на начальном этапе.
	Риск недофинансирования проектов резидентов	Высокая	Средний	При осуществлении мероприятий по реализации инвестиционных проектов ТОР возможна нехватка финансирования, предназначенного для строительства объектов резидентов.	Контроль состоятельности потенциальных резидентов на этапе наделения соответствующим статусом. Содействие со стороны региональных и местных властей резидентам в решении проблемных вопросов, в том числе установление льготных режимов для резидентов, находящихся в сложной финансово-экономической ситуации. Поддержка со стороны Управляющей компании и региональных властей в процессе привлечения резидентом дополнительного внешнего финансирования.

Общая категория	Вид	Степень влияния	Уровень риска	Возможные последствия	Мероприятия по минимизации риска	
	Риск возникновения нездоровой конкуренции между резидентами ТОР и внешними предприятиями региона	Средняя	Средний	Такая ситуация может вызвать негативную реакцию со стороны местного делового сообщества, что негативно скажется на репутации механизма ТОР в целом.	Недопущение использования режима ТОР для неконкурентного вытеснения существующего регионального бизнеса (нездоровой конкуренции) предлагается обеспечивать за счет эффективной резидентной политики и соблюдения четкой специализации ТОР.	
	Коммерческие риски	Слабость сбытовой политики	Высокая	Средний	Невозможность обеспечить запланированный уровень спроса на предоставляемые услуги может повлечь ухудшение показателей экономической эффективности проекта.	Проведение маркетинговых мероприятий, а также внедрение и реализация программы продвижения конкурентных особенностей ТОР. Поддержка экспорта резидентами, в том числе за счет сотрудничества с Агентством Дальнего Востока по привлечению инвестиций и поддержке экспорта
	Кредитный риск	Средняя	Средний	Средний	Может вызвать нехватку финансирования для реализации проектов резидентов или увеличение издержек.	Строгий контроль расходования средств. Привлечение дополнительных кредитных ресурсов. Заключение договоров долгосрочного кредитования с фиксированными условиями.

Общая категория	Вид	Степень влияния	Уровень риска	Возможные последствия	Мероприятия по минимизации риска
	Риски, связанные с поставками сырья	Высокая	Низкий	Могут вызвать увеличение издержек резидентов и снижение рентабельности проекта.	Наладка логистических схем. Поиск альтернативных поставщиков сырья. Диверсификация поставщиков сырья.
	Ценовые риски	Средняя	Средний	Могут вызвать увеличение издержек резидентов и снижение рентабельности проекта.	Минимизация данного риска достигается посредством создания расширенной сети поставщиков и заключения долгосрочных контрактов на поставку необходимого сырья, материалов и оборудования.
	Риски потребления	Средняя	Низкий	Предоставление УК ТОП дополнительных платных услуг резидентам не должно носить монопольный характер. Наложение обязательств по потреблению услуг УК может вызвать увеличение операционных расходов резидентов и снижение рентабельности проекта.	Нивелирование данного риска осуществляется посредством контроля за деятельностью УК ТОП.
	Риск несоблюдения технологии	Низкая	Низкий	Несоблюдение технологии производства или иных методик ведения деятельности в ТОП ведет за собой неэффективность и, как следствие, снижение выручки и окупаемости проекта.	На инвестиционном и операционном этапах проекта необходимо запланировать следующие предупредительные меры (тщательно разработанный план, учитывающий геологические особенности местности; проект строительства в несколько этапов; применение гибкого графика финансирования и др.).

Общая категория	Вид	Степень влияния	Уровень риска	Возможные последствия	Мероприятия по минимизации риска
	Строительные риски	Высокая	Средний	Несоблюдение сроков и смет строительства объектов резидентов может снизить эффективность их проектов или даже не позволить завершить проект.	Стратегия снижения риска может включать привлечение к управлению строительством объектов TOP компании с необходимым опытом, жесткие условия договоров с подрядчиками, страхование рисков, планирование строительных работ на относительно теплые сезоны, гибкий график работ, позволяющий среагировать на изменение погоды.

Общая категория	Вид	Степень влияния	Уровень риска	Возможные последствия	Мероприятия по минимизации риска
Специфические риски	Риски связанные с промышленно-производственной специализацией	Средняя	Средний	Экологические риски. Вероятность загрязнения атмосферного воздуха, поверхностных вод производственными стоками, загрязнение большого объема поверхности земель размещением отходов	<p>Использование современных технологий на производстве, а также соблюдение необходимой техники безопасности.</p> <p>Для поддержания существующего экологического состояния территории и предотвращения аварийных ситуаций на объектах резидентов ТОР необходимо проведение производственного экологического мониторинга, включающего в себя ряд мероприятий:</p> <ul style="list-style-type: none"> — установка очистных сооружений на объектах резидентов; — мониторинг концентраций загрязняющих веществ в районе предполагаемого строительства; — проведение предупредительных мер, в том числе бурение скважин для контроля за качеством воды. <p>При условии проведения указанных мероприятий существующие экологические риски снижаются до минимальных для региона в целом и муниципальных образований расположения ТОР в частности.</p>
		Высокая	Средний	Ресурсообеспечивающие риски, связанные с незаключением или срывом договора поставки сырья и материалов, что снижает рентабельность проекта.	<p>Наладка логистических схем.</p> <p>Поиск альтернативных поставщиков сырья.</p> <p>Диверсификация поставщиков сырья.</p>

Общая категория	Вид	Степень влияния	Уровень риска	Возможные последствия	Мероприятия по минимизации риска
		Высокая	Средний	Несоблюдение параметров обеспечивающей инфраструктуры, необходимой для производственной деятельности резидентов, что влечет за собой уход резидентов на другие площадки	Мониторинг потребностей резидентов ТОР в обеспечивающей инфраструктуре. Соблюдение планов-графиков строительства инфраструктуры ТОР. Ввод объектов инфраструктуры несколькими пусковыми комплексами. Заблаговременное рассмотрение вариантов обеспечения привлечения внешнего финансирования.
	Риски связанные с сельскохозяйственной специализацией	Высокая	Средний	Погодно-климатические риски, обусловленные тем, что сельское хозяйство относится к отраслям, в значительной степени зависящим от погодно-климатических условий, а также тем, что колебания погодных условий оказывают серьезное влияние на урожайность сельскохозяйственных культур, объемы их производства и на обеспеченность животноводства кормовыми ресурсами, которые могут существенно повлиять на степень достижения прогнозируемых показателей. Зависимость функционирования отрасли от природно-климатических условий также снижает ее инвестиционную привлекательность.	Совершенствования механизмов и процедуры страхования в сельском хозяйстве.
		Высокая	Высокий	Риск возникновения стихийных бедствий и наводнения, приводящий к уничтожению урожая. Амурская область находится в зоне риска возникновения наводнений.	Необходимо проведение превентивных мер по строительству противопаводковой инфраструктуры.

Общая категория	Вид	Степень влияния	Уровень риска	Возможные последствия	Мероприятия по минимизации риска
		Высокая	Средний	<p>Биологические риски:</p> <ul style="list-style-type: none"> – риск неурожая и болезней растений; – болезнь и падеж скота. <p>Следствием возникновения указанных рисков является снижение урожая и сокращение поголовья скота, что снижает эффективность и рентабельность проектов в данной отрасли.</p>	<p>Один из способов снижения данного вида риска в сельскохозяйственном производстве является анализ погодных и в целом природно-климатических условий.</p> <p>В целях уменьшения риска болезней и падежа скота необходимо осуществление строительства объектов животноводческих комплексов с соблюдением санитарно-карантинных разрывов.</p>
		Высокая	Низкий	<p>Риск необеспечения продовольственной безопасности, который влияет на социальную эффективность проекта и позиционирование ТОР в целом.</p>	<p>Соблюдение технических регламентов по обеспечению безопасности и качества продовольственного сырья и пищевых продуктов.</p>
		Высокая	Средний	<p>Экологические риски, связанные с использованием агрохимикатов в сельском хозяйстве.</p> <p>Экологические риски, связанные с отходом жизнедеятельности в животноводстве.</p>	<p>Реализация плана природоохранных мероприятий и соблюдения требований законодательства и нормативных актов.</p> <p>Разработка системы утилизации отходов.</p>

7. Цели, задачи и мероприятия по перспективному развитию ТОР «Белогорск»

7.1. Цели развития ТОР «Белогорск»

Первоочередные цели, направленных на достижение конкретных результатов, обеспечивающих эффективное функционирование ТОР «Белогорск» с учетом стратегических направлений развития ТОР и предполагаемой деятельности участников Проекта включают в себя:

Цель 1. Формирование целевого состава резидентов ТОР «Белогорск».

Цель 2. Формирование и инфраструктурное обустройство инвестиционных площадок ТОР «Белогорск».

Цель 3. Создание эффективной системы управления ТОР «Белогорск».

Цель 4. Оптимизация условий ведения деятельности в ТОР «Белогорск».

7.2. Задачи развития ТОР «Белогорск»

Решение поставленных целей развития ТОР «Белогорск» зависит от решения следующих задач:

Цель 1. Формирование целевого состава резидентов ТОР «Белогорск».

Задачи:

- ✓ Позиционирование и продвижение ТОР.
- ✓ Привлечение резидентов ТОР.
- ✓ Обеспечение необходимой специализации и кооперации в ТОР.

Цель 2. Формирование и инфраструктурное обустройство инвестиционных площадок ТОР «Белогорск».

Задачи:

- ✓ Оптимизация территорий инвестиционных площадок.

- ✓ Решение земельных вопросов.
- ✓ Создание объектов инфраструктуры.

Цель 3. Создание эффективной системы управления ТОР «Белогорск».

Задачи:

- ✓ Создание местной управляющей компании.
- ✓ Оптимизация системы взаимодействия участников процесса управления ТОР.

Цель 4. Оптимизация условий ведения деятельности в ТОР «Белогорск».

Задачи:

- ✓ Предоставление льгот и преференций для резидентов ТОР.
- ✓ Поддержка резидентов ТОР.
- ✓ Формирование пакета услуг УК резидентам ТОР (включая обеспечение социально-бытовых условий).
- ✓ Обеспечение резидентов ТОР трудовыми ресурсами.

7.3. План мероприятий по перспективному развитию ТОР «Белогорск»

Для достижения каждой задачи определен перечень мероприятий по развитию ТОР, включающий в себя:

- ✓ маркетинговые мероприятия;
- ✓ организационные мероприятия;
- ✓ технические мероприятия;
- ✓ юридическое обеспечение деятельности ТОР;
- ✓ и пр.

Срок выполнения мероприятий определяется исходя из:

- ✓ приоритетности мероприятия;
- ✓ общего срока реализации плана;

- ✓ взаимосвязей мероприятий, задач и целей.

Ответственные за реализацию мероприятий определены исходя из функционала, состава мероприятий и с учетом схем взаимодействия участников процесса развития ТОР.

Таблица 74. План мероприятий по перспективному развитию ТОР

№ п/п	Содержание мероприятия	Сроки выполнения	Ответственные исполнители	Результат
Цель 1. Формирование целевого состава резидентов.				
<i>Задача 1.1. Позиционирование и продвижение ТОР</i>				
1.1.1.	Утверждение позиционирования ТОР	2017	АО «КРДВ»	Формирование и продвижение привлекательного имиджа ТОР «Белогорск» на российском и зарубежных рынках
1.1.2.	Формирование и утверждение маркетингового плана по продвижению ТОР на российском и зарубежных рынках	2017-2018	ДЗО, АО «КРДВ»	Формирование и продвижение привлекательного имиджа ТОР «Белогорск» на российском и зарубежных рынках.
1.1.3.	Разработка и утверждение совместной программы действий по поддержке несырьевого экспорта резидентов ТОР	2017-2018	РЭЦ, АО «КРДВ», Правительство Амурской области	Продвижение продукции резидентов ТОР на зарубежных рынках
1.1.4.	Проработка вопроса участия резидентов ТОР в формировании национальных стендов РЭЦ (отрасли: сельское хозяйство, промышленность и торговля)	не менее 2 раз в год	РЭЦ, АО «КРДВ», Правительство Амурской области	Продвижение продукции резидентов ТОР на зарубежных рынках
1.1.5.	Проработка вопросов привлечения поддержки резидентов ТОР по программам РЭЦ (субсидирование, кредитно-гарантийная поддержка)	2017-2018 и далее по мере необходимости	РЭЦ, АО «КРДВ»	Поддержка несырьевого экспорта резидентов ТОР
1.1.6.	Подготовка информационных поводов для международных, федеральных, региональных и муниципальных СМИ	ежеквартально	ДЗО, АО «КРДВ»	Продвижение ТОР «Белогорск» на российском и зарубежных рынках.
1.1.7.	Участие в международных и российских выставках, форумах, конференциях, круглых столах, бизнес-миссиях и т. п. (индивидуально и совместно с другими ТОР)	не менее 4 раз в год	ДЗО, АО «КРДВ», РЭЦ	Налаживание кооперационных связей резидентов ТОР. Привлечение новых резидентов.

№ п/п	Содержание мероприятия	Сроки выполнения	Ответственные исполнители	Результат
1.1.8.	Организация и проведение мероприятий по продвижению TOP (презентации, пресс-туры, роуд-шоу, прием делегаций, совместные семинары с участием представителей различных TOP, дни открытых дверей, взаимодействие с местными сообществами и ВУЗами и пр.)	не менее 4 раз в год	ДЗО, АО «КРДВ»	Продвижение TOP «Белогорск» на российском и зарубежных рынках.
1.1.9.	Создание системы распространения информации о лучших практиках управления, существующих мерах поддержки, инструментарии РЭЦ и т.п.	2017-2018	АО «КРДВ», АПИ, РЭЦ	Использование результатов бенчмаркетинга для эффективного функционирования TOP.
1.1.10	Проведение рекламных кампаний	не менее 2 раз в год	ДЗО, АО «КРДВ»	Продвижение TOP «Белогорск» на российском и зарубежных рынках.
1.1.11	Создание каналов работы с социальными сетями (SMM-маркетинг) и интернет-продвижение	2017-2018	ДЗО, АО «КРДВ»	Продвижение TOP «Белогорск» на российском и зарубежных рынках.
Задача 1.2.Привлечение резидентов TOP				
1.2.1.	Разработка плана совместной межведомственной работы по выявленным перспективным сегментам российских и зарубежных инвесторов с применением проактивных методов работы	2017	АО «КРДВ», ДЗО, Правительство Амурской области, Агентство Дальнего Востока по привлечению инвестиций и поддержке экспорта	Привлечение российских и зарубежных инвесторов.
1.2.2.	Разработка и утверждение алгоритма взаимодействия с АО «Агентство Дальнего Востока по привлечению инвестиций и поддержке экспорта»	2017	АО «КРДВ», ДЗО, Правительство Амурской области, Агентство Дальнего Востока по привлечению инвестиций и поддержке экспорта	Привлечение инвесторов соответствующей TOP специализации.
1.2.3.	Составление и актуализация перечня потенциальных инвесторов TOP	ежегодно	АО «КРДВ», ДЗО	Наличие собственной базы данных потенциальных инвесторов TOP.
1.2.4.	Определение порядка адресной работы с потенциальными инвесторами TOP	2017	АО «КРДВ», ДЗО	Более эффективная работа с инвесторами.
1.2.5.	Разработка алгоритма сопровождения инвесторов и корпоративных стандартов общения с инвесторами	2017-2018	АО «КРДВ», ДЗО	Привлечение инвесторов.
1.2.6.	Формирование штата «проводников» по приоритетным отраслям	2017-2019	АО «КРДВ», ДЗО	Привлечение инвесторов соответствующей TOP специализации.

№ п/п	Содержание мероприятия	Сроки выполнения	Ответственные исполнители	Результат
1.2.7.	Подбор, поиск и проведение переговоров с потенциальными инвесторами согласно утвержденной специализации ТОР «Белогорск»	2017-2018	Агентство Дальнего Востока по привлечению инвестиций и поддержке экспорта, ДЗО, АО «КРДВ»	Привлечение резидентов в ТОР.
1.2.8.	Создание и отладка интерфейсов взаимодействия с инвесторами (сайт, Skype, телефон)	2017-2018	АО «КРДВ», ДЗО	Привлечение инвесторов.
1.2.9	Разработка и внедрение информационных систем сопровождения инвесторов и оценки эффективности взаимодействия (на основе CRM)	2017-2019	АО «КРДВ», ДЗО	Привлечение инвесторов и эффективная работа с ними.
1.2.10	Подготовка и актуализация паспорта ТОР на основных языках (русский, английский, китайский, японский, корейский)	2017, и далее ежегодно	АО «КРДВ», ДЗО	Эффективная работа с инвесторами и информирование потенциальных инвесторов.
1.2.11	Разработка многоязычного сайта по современным стандартам	2017	АО «КРДВ», ДЗО	Эффективная работа с инвесторами и информирование потенциальных инвесторов.
1.2.12	Разработка маркетинговых материалов на основе отраслевых исследований: пищевая промышленность; сельское хозяйство (растениеводство, животноводство); транспортно-логистическая деятельность.	ежегодно	АО «КРДВ», ДЗО	Эффективная работа с инвесторами и информирование потенциальных инвесторов..
Задача 1.3. Обеспечение необходимой специализации и кооперации в ТОР				
1.3.1	Расширение перечня разрешенных видов деятельности в ТОР «Белогорск» (дополнение списка видом деятельности «жилищное строительство»)	2017	АО «КРДВ», Минвостокразвития России, Правительство Российской Федерации	Формирование комфортной социальной среды в ТОР.
1.3.2.	Создание базы данных резидентов	2017	ДЗО и АО «КРДВ»	База данных резидентов ТОР.
1.3.3.	Определение дополнительных критериев отбора резидентов ТОР	2017	АО «КРДВ», Минвостокразвития России, Правительство Амурской области	Более эффективный отбор резидентов.
1.3.4.	Внесение предложений об изменении НПА в части утверждения дополнительных критериев отбора резидентов ТОР	2017-2018	АО «КРДВ»	Совершенствование системы отбора резидентов ТОР.
1.3.5.	Утверждение порядка отбора резидентов ТОР	2017-2018	АО «КРДВ», Правительство Амурской области, Минвостокразвития России	Совершенствование системы отбора резидентов ТОР.

№ п/п	Содержание мероприятия	Сроки выполнения	Ответственные исполнители	Результат
1.3.6	Организация совместных мероприятий и встреч резидентов, проведение конференций с целью построения кооперационных связей внутри ТОР и между резидентами других ТОР	не менее 2 раз в год	ДЗО, АО «КРДВ», Правительство Амурской области	Мультипликативные эффекты от межкооперационных связей.
1.3.7.	Организация взаимодействия с региональными научно-исследовательскими учреждениями, в том числе: с Амурским государственным университетом и ВНИИ сои	2017-2018	ДЗО	Развитие новых технологий и усиление инновационной составляющей в рамках ТОР
1.3.8.	Создание регионального Центра кластерного развития на базе ТОР «Белогорск» при поддержке Минэкономразвития России	2019	Правительство Амурской области, АО «КРДВ», ДЗО	Создание условий для эффективного взаимодействия резидентов ТОР, других предприятий региона, учреждений образования и науки, некоммерческих и общественных организаций, органов государственной власти и местного самоуправления, инвесторов для реализации совместных кластерных проектов – создание агропромышленного кластера.
1.3.9.	Корректировка перспективного плана развития ТОР с учетом анализа накопившегося опыта	по мере необходимости	Минвостокразвития России, АО «КРДВ	Внесение актуальных корректировок в ППР. Эффективное развитие ТОР
1.3.10	Проработка предложений по включению в ППР ТОР «Белогорск» туристического вида деятельности в рамках корректировки	2018	АО «КРДВ», Минвостокразвития России	Включение или отказ от включения туристического вида деятельности в ППР ТОР
Цель 2. Формирование и инфраструктурное обустройство инвестиционных площадок.				
	Задача 2.1. Оптимизация территорий инвестиционных площадок			
2.1.1.	Разработка и утверждение Проекта планировки территории и проекта межевания 1 этапа освоения территории инвестиционной площадки «Резервная» (в том числе проведение инженерно-геодезических, инженерно-геологических, инженерно-экологических и инженерно-гидрометеорологических изысканий), общей площадью 200 га	2017	АО «КРДВ», Правительство Амурской области, Наблюдательный совет ТОР	Определение планировочной структуры, зонирования территории, инженерного обеспечения и обслуживание, развития застройки территории.

№ п/п	Содержание мероприятия	Сроки выполнения	Ответственные исполнители	Результат
2.1.2.	Формирование инвестиционных площадок ТОР: – «Амурагроцентр», – «ЗМК», – «Белхлеб», – «Резервная» (в соответствии с разделом 3.4.2 ППР)	2017	АО «КРДВ», Правительство Амурской области, Минвостокразвития России,	Привлечение новых резидентов.
2.1.3.	Расширение инвестиционной площадки «Резервная»	2030 г. (и далее по мере заполнения инвестиционных площадок резидентами)	АО «КРДВ», Правительство Амурской области, Минвостокразвития России	Привлечение новых и расширение инвестиционных площадей действующих резидентов.
Задача 2.2. Решение земельных вопросов				
2.2.1.	Разработка и утверждение регламента получения земельных участков резидентами ТОР	2017 - 2018	ДЗО, Правительство Амурской области, Администрация МО г. Белогорск	Упрощение порядка получения резидентами необходимых земельных участков.
2.2.2.	Содействие и согласование уступки права аренды земельного участка 28:02:000251:67	2017	Администрация МО г. Белогорск	Реализация проекта резидента ООО «Амурский завод металлических конструкций».
2.2.3.	Передача участков в аренду резидентам ТОР	2017-2020 и далее по мере поступления заявок от резидентов	ДЗО, Правительство Амурской области, Администрация МО г. Белогорск	Обеспечение резидентов ТОР земельными ресурсами.
2.2.4.	Межевание участков резидентов и постановка на кадастровый учет.	по мере поступления заявок от резидентов	ДЗО, Правительство Амурской области, Администрация МО г. Белогорск	Формирование инвестиционных площадок ТОР. Обеспечение потребностей резидентов в земельных ресурсах.
Задача 2.3. Создание объектов инфраструктуры				
2.3.1.	Ремонт двухполосной автомобильной дороги муниципального значения по улице Производственной (от перекрестка улиц Фрунзе-Первомайская до железнодорожного переезда), 1320 м (общей площадью 3430 кв. м) (площадка «Амурагроцентр»)	2016-2017	АО «КРДВ», Администрация МО г. Белогорск	Увеличение пропускной способности. Улучшение качества дорожной инфраструктуры.
2.3.2.	Внесение предложений о финансировании создания объектов инфраструктуры за счет средств федерального бюджета	2017	АО «КРДВ»	Создание объектов инфраструктуры за счет средств федерального бюджета.

№ п/п	Содержание мероприятия	Сроки выполнения	Ответственные исполнители	Результат
2.3.3.	Внесение изменений в Постановление Правительства Российской Федерации о создании ТОР в части выделения федерального финансирования	2017	Правительство Российской Федерации, Минвостокразвития России, Правительство Амурской области, АО «КРДВ»	Выделение федерального бюджетного финансирования.
2.3.4.	Разработка и утверждение плана-графика создания объектов инфраструктуры ТОР	2017-2018	АО «КРДВ», ДЗО, Правительство Амурской области, Администрация МО г. Белогорск	Своевременное создание объектов инфраструктуры ТОР.
2.3.5.	Разработка проектов планировки территории и проектов межевания территории для линейных объектов, запланированных для инфраструктурного обеспечения функционирования 1 этапа освоения инвестиционной площадки «Резервная»:	2017-2018	АО «КРДВ», ДЗО	Выделение элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов
	– ЛЭП ВЛ 35 кВ (внеплощадочные электросети) до ПС 220/110/35/10 «Белогорская»;	2017-2018	АО «КРДВ», ДЗО	
	– внеплощадочный канализационный коллектор до городской КНС на ул. Авиационной;	2017-2018	АО «КРДВ», ДЗО	
	– внеплощадочный сбросной канализационный коллектор дождевой канализации;	2017-2018	АО «КРДВ», ДЗО	
	– подъездная автомобильная дорога от автодороги Благовещенск – Белогорск.	2017-2018	АО «КРДВ», ДЗО	
2.3.6.	Организация строительства объектов инфраструктуры ТОР (площадка «Резервная»):	2017-2019, 2024 и далее по мере необходимости	АО «КРДВ»	Строительство объектов инфраструктуры.
	– Организация разработки и утверждения ПСД объектов инфраструктуры ТОР	2019-2020	АО «КРДВ»	Обеспечение резидентов ТОР инфраструктурой.
	– Получение разрешения на строительство объектов инфраструктуры и объектов капитального строительства	2019	АО «КРДВ»	Обеспечение резидентов ТОР инфраструктурой.
	– Выбор генерального подрядчика, заключение соглашения	2019	АО «КРДВ»	Обеспечение резидентов ТОР инфраструктурой.
	– Строительство внутриплощадочной ПС 110/35/10 кВ установленной мощностью 25 МВт	2019	АО «КРДВ»	Обеспечение резидентов ТОР инфраструктурой.
	– Строительство ЛЭП ВЛ 110 кВ (внеплощадочные электросети) протяженностью 7 км до ПС 220/110/35/10 «Белогорская»	2019	АО «КРДВ»	Обеспечение резидентов ТОР инфраструктурой.

№ п/п	Содержание мероприятия	Сроки выполнения	Ответственные исполнители	Результат
	– Строительство ЛЭП ВЛ 10 кВ (внутриплощадочные электросети) от ПС 35/10 кВ до объектов резидентов общей протяженностью 4 км	2019-2020	АО «КРДВ»	Обеспечение резидентов инфраструктурой. TOP
	– Строительство внутриплощадочных водозаборных сооружений (артезианских скважин и ВНС 2-го подъема)	2019-2020	АО «КРДВ»	Обеспечение резидентов инфраструктурой. TOP
	– Строительство ВНС 3-го подъема	2019	АО «КРДВ»	Обеспечение резидентов инфраструктурой. TOP
	– Строительство внутриплощадочных водопроводных сетей общей протяженностью 2 км	2019-2020	АО «КРДВ»	Обеспечение резидентов инфраструктурой. TOP
	– Строительство внеплощадочного канализационного коллектора от городской КНС на ул. Авиационной до внутриплощадочной КНС протяженностью 4,6 км	2019	АО «КРДВ»	Обеспечение резидентов инфраструктурой. TOP
	– Строительство внутриплощадочных канализационных сетей общей протяженностью 2 км	2019-2020	АО «КРДВ»	Обеспечение резидентов инфраструктурой. TOP
	– Строительство внутриплощадочной КНС	2019	АО «КРДВ»	Обеспечение резидентов инфраструктурой. TOP
	– Строительство внутриплощадочных очистных сооружений промышленных стоков	2019-2020	АО «КРДВ»	Обеспечение резидентов инфраструктурой. TOP
	– Строительство внеплощадочного канализационного коллектора от внутриплощадочных очистных сооружений дождевой канализации протяженностью 3,8 км	2019	АО «КРДВ»	Обеспечение резидентов инфраструктурой. TOP
	– Строительство внутриплощадочных сетей дождевой канализации общей протяженностью 2,0 км	2019-2020	АО «КРДВ»	Обеспечение резидентов инфраструктурой. TOP
	– Строительство внутриплощадочной КНС дождевой канализации	2019	АО «КРДВ»	Обеспечение резидентов инфраструктурой. TOP
	– Строительство внутриплощадочных очистных сооружений дождевой канализации	2019-2020	АО «КРДВ»	Обеспечение резидентов инфраструктурой. TOP

№ п/п	Содержание мероприятия	Сроки выполнения	Ответственные исполнители	Результат
	– Строительство внутриплощадочной котельной на твердом топливе мощностью 20 Гкал/час	2019	АО «КРДВ»	Обеспечение резидентов ТОР инфраструктурой.
	– Строительство внутриплощадочных тепловых сетей от котельной до объектов резидентов общей протяженностью 2 км	2019-2020	АО «КРДВ»	Обеспечение резидентов ТОР инфраструктурой.
	– Строительство подъездной автомобильной дороги от автотрассы Благовещенск - Белогорск (IV категория, протяженность 4.7 км), с устройством съезда (III категория)	2019-2020	АО «КРДВ»	Обеспечение резидентов ТОР инфраструктурой.
	– Строительство внутриплощадочных автодорог (IV категория) протяженностью 2 км	2019-2020	АО «КРДВ»	Обеспечение резидентов ТОР инфраструктурой.
	– Проработка вопроса о получении федерального финансирования в рамках программы поддержки малого и среднего предпринимательства Минэкономразвития России для строительства технопарка	2018-2019	АО «КРДВ», Министерство Дальнего Востока Российской Федерации, Министерство экономического развития Российской Федерации	Создание технопарка за счет средств федерального бюджета.
	– Строительство здания технопарка площадью 3 000 кв. м	2024	АО «КРДВ»	Развитие высокотехнологичных производств в ТОР
	– Прохождение государственной экспертизы объектов инженерной инфраструктуры и капитального строительства	2019-2020, 2024	АО «КРДВ»	Обеспечение резидентов ТОР инфраструктурой.
2.3.7.	Получение технических условий подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения и передача этих условий индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам, осуществляющим строительство или реконструкцию	2019-2020, и далее по мере поступления заявок от резидентов	АО «КРДВ», ДЗО	Создание необходимых условий для функционирования резидентов ТОР.

№ п/п	Содержание мероприятия	Сроки выполнения	Ответственные исполнители	Результат
2.3.8.	Проработка вопроса привлечения государственного финансирования на строительство социальной инфраструктуры в ТОР в рамках реализации государственных программ и проектов, в том числе: Государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» и Приоритетного проекта Российской Федерации «ЖКХ и городская среда», Государственной программы «Развитие образования на 2013-2020 годы», Государственной программы «Развитие здравоохранения»	2017-2018 и далее по мере необходимости	АО «КРДВ», Министерство Дальнего Востока Российской Федерации, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Министерство образования и науки Российской Федерации, Министерство здравоохранения Российской Федерации	Создание комфортной социальной среды в ТОР.
2.3.9.	Содействие в решении вопроса газификации природным газом Амурской области	2017-2018	Министерство Дальнего Востока Российской Федерации, ПАО «Газпром», Правительство Амурской области	Обеспечение потребностей новых резидентов ТОР в газоснабжении.
2.3.10	Содействие в разработке модели реализации проекта строительства мостового перехода через реку Амур в рамках ГЧП (в т.ч. внесение изменений в НПА)	2017-2018	Министерство Дальнего Востока Российской Федерации, Министерство транспорта Российской Федерации, Правительство Амурской области	Ускорение реализации проекта. Реализации транспортно-логистического потенциал ТОР и области в целом.
Цель 3. Создание эффективной системы управления ТОР.				
Задача 3.1. Создание местной управляющей компании				
3.1.1.	Создание дочерней УК АО «КРДВ» совместно с Правительством Амурской области (ДЗО)	2017	АО «КРДВ», Правительство Амурской области	Оперативное управление всеми ТОР на территории Амурской области (ТОР «Белогорск» и ТОР «Приамурская»).
3.1.2..	Внесение денежных средств в уставный капитал ДЗО (51% уставного капитала)	2017	АО «КРДВ»	Обеспечение деятельности ДЗО
3.1.3.	Внесение земельных участков на баланс ДЗО в качестве взноса в уставный капитал (49% уставного капитала)	2017	Правительство Амурской области	Обеспечение деятельности ДЗО
3.1.4.	Утверждение Устава ДЗО	2017	АО «КРДВ», Правительство Амурской области	Определение порядка ведения деятельности ДЗО
3.1.5.	Утверждение кандидатуры на должность руководителя ДЗО	2017	АО «КРДВ», Правительство Амурской области	Формирование эффективной команды ДЗО

№ п/п	Содержание мероприятия	Сроки выполнения	Ответственные исполнители	Результат
3.1.6.	Утверждение штатного расписания ДЗО (согласно Уставу ДЗО)	2017	АО «КРДВ», Правительство Амурской области	Формирование эффективной команды ДЗО
3.1.7.	Утверждение бюджета ДЗО (согласно Уставу ДЗО)	2017	АО «КРДВ», Правительство Амурской области	Обеспечение операционной деятельности ДЗО
3.1.8.	Утверждение политики мотивации ДЗО (согласно Уставу ДЗО)	2017	АО «КРДВ», Правительство Амурской области	Обеспечение эффективной деятельности ДЗО
3.1.9.	Утверждение стратегии управления человеческим капиталом ДЗО	2017	ДЗО	Обеспечение эффективной деятельности ДЗО
3.1.10	Утверждение плана обучения и развития сотрудников ДЗО	2017	ДЗО	Повышение квалификации работников ДЗО
3.1.11	Передача полномочий ДЗО	2017	АО «КРДВ»	Приближение управленческих структур к резидентам ТОР, повышение эффективности операционного управления ТОР.
3.1.12	Формирование отчета о результатах функционирования ДЗО	ежегодно	ДЗО	Соблюдение параметров эффективности функционирования ТОР.
Задача 3.2. Оптимизация системы взаимодействия участников процесса управления ТОР				
3.2.1.	Разработка и утверждение регламента взаимодействия всех участников управления ТОР в рамках работы по привлечению и отбору резидентов ТОР	2017	ДЗО, АО «КРДВ», Правительство Амурской области	Повышение эффективности управления ТОР
3.2.2.	Утверждение порядка обращения потенциального резидента ТОР в ДЗО	2017	ДЗО, АО «КРДВ», Правительство Амурской области	Упрощение и ускорение процедуры обращений потенциальных резидентов.
Цель 4. Оптимизация условий ведения деятельности в ТОР.				
Задача 4.1. Предоставление льгот и преференций для резидентов ТОР				
4.1.1.	Запуск льготного режима ТОР в части возмещения НДС	2017	АО «КРДВ», Минвостокразвития России. УФНС России по Амурской области, Правительство Амурской области	Эффективная деятельность резидентов ТОР
Задача 4.2. Поддержка резидентов ТОР				
4.2.1.	Информирование об основных результатах деятельности ТОР на официальном сайте.	ежегодно	ДЗО, АО «КРДВ»	Информирование резидентов ТОР о текущей ситуации функционирования

№ п/п	Содержание мероприятия	Сроки выполнения	Ответственные исполнители	Результат
4.2.2.	Создание МФЦ по принципу «одного окна»	2017-2018	ДЗО	Создание условий для эффективной деятельности резидентов ТОР
4.2.3.	Организация участия в выставках. Проведение бизнес-встреч. Организация пресс-конференций, семинаров, конференций, культурной программы в рамках выставок для резидентов ТОР.	не менее 2 раз в год	ДЗО и АО «КРДВ»	Налаживание кооперационных связей резидентов ТОР. Расширение рынков сбыта
4.2.4.	Заключение соглашений о сотрудничестве в части взаимодействия с институтами развития и другими партнерами (сотрудничество с крупнейшими международными и российскими ассоциациями инвесторов, посольствами, торговыми и экономическими представительствами, объединениями деловых кругов).	2017-2018	ДЗО, АО «КРДВ», Правительство Амурской области	Налаживание кооперационных связей
4.2.5.	Заключение соглашений о сотрудничестве в части привлечения финансирования в целях развития ТОР, а также реализации отдельных проектов резидентов данных территории, взаимодействуя со следующими институтами развития: – Корпорация МСП; – Фонд развития Дальнего Востока; – РФПИ; – РОСНАНО; – И др.	2017-2020 (и далее по мере поступления заявок от резидентов)–	ДЗО, АО «КРДВ», Правительство Амурской области	Повышение эффективности деятельности резидентов ТОР. Ускоренное развитие ТОР
4.2.6.	Проработка вопросов возможности использования механизмов федеральной поддержки для резидентов ТОР, подготовка соответствующих заявок	2017 –2020 и далее	ДЗО, АО «КРДВ», Корпорация МСП, Фонд развития Дальнего Востока, РФПИ, РОСНАНО. и др.	Получение федеральной поддержки
Задача 4.3. Формирование пакета услуг УК резидентам ТОР (включая обеспечение социально-бытовых условий)				
4.3.1.	Формирование тарифной политики УК	2017-2019	ДЗО, АО «КРДВ»	Формирование доходной базы УК.
4.3.2.	Заключений соглашений с резидентами ТОР на выполнение услуг	2017-2020 и далее по мере поступления заявок	ДЗО	Реализация новых инвестиционных проектов в ТОР.
4.3.3.	Передача объектов инфраструктуры в аренду эксплуатирующим организациям	2020-2021	ДЗО	Обеспечение резидентов инфраструктурой.
4.3.4.	Поиск субподрядных организаций для передачи части услуг на аутсорсинг	2017-2020 и далее по мере необходимости	ДЗО	Создание условий для эффективной деятельности резидентов ТОР.

№ п/п	Содержание мероприятия	Сроки выполнения	Ответственные исполнители	Результат
4.3.5.	Заключений соглашений с субподрядными организациями	2017-2020 и далее по мере необходимости	ДЗО	Создание условий для эффективной деятельности резидентов ТОР.
4.3.6.	Организация создания обучающего центра	2017-2019	ДЗО	Создание условий для эффективной деятельности резидентов ТОР.
4.3.7.	Организация функционирования АИС	2017	ДЗО	Техническое обеспечение режима СТЗ
4.3.8.	Организация функционирования технопарка	2025	ДЗО	Создание условий для эффективного функционирования технопарка и привлечения резидентов
Задача 4.4. Обеспечение резидентов ТОР трудовыми ресурсами				
4.4.1.	Разработка и утверждение регламента взаимодействия с АНО «Агентство по привлечению человеческого капитала на Дальнем Востоке»	2017	Правительство Амурской области, АО «КРДВ», ДЗО	Снабжение резидентов ТОР необходимыми трудовыми ресурсами.
4.4.2.	Привлечение работников для предприятий резидентов из других населенных пунктов региона	2019-2021 (и далее по мере необходимости)	Агентство по привлечению человеческого капитала на Дальнем Востоке, ДЗО	Удовлетворение потребности рынка/квалификация рабочей силы