

ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ РОССИИ – 15 лет роста

«Экспресс-гид по промышленной инфраструктуре ЮФО»

ШОХОНОВ Дмитрий,
Корпоративный директор
Ассоциации промышленных парков России,
Генеральный директор
ООО «АИП Сервис»

24.10.2025



АРХИТЕКТУРА ФОРМ ПРОМЫШЛЕННОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И МЕХАНИЗМОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

ЧТО ИХ ОБЪЕДИНЯЕТ:

- Подготовленный земельный участок или помещение
- Коммунальная инфраструктура (электричество, газ, вода, тепло)
- Транспортная доступность
- Профессиональная управляющая компания

Формы территориального развития промышленности и организации промышленной инфраструктуры

Федеральный закон от 31.12.2014 N 488-ФЗ
"О промышленной политике в Российской Федерации"

Индустриальные (промышленные) парки

ПП РФ от 4 августа 2015 г. № 794 "Об индустриальных (промышленных) парках и управляющих компаниях индустриальных (промышленных) парков"

Подготовленная территория + УК + Промышленная инфраструктура

- Агропромышленные парки
- Экопромышленные парки

Промышленные технопарки

ПП РФ от 27.12.2019 N 1863 "О промышленных технопарках и управляющих компаниях промышленных технопарков"

Подготовленная территория + УК + Промышленная и технологическая инфраструктура

Промышленный технопарк может соответствовать требованиям к индустриальным паркам

- Агробитехнопарки
- Экотехнопарки
- Промышленный технопарк в сфере электронной промышленности

Технопарки в сфере высоких технологий

Распоряжение Правительства РФ от 10.03.2006 N 328-р «О государственной программе "Создание в Российской Федерации технопарков в сфере высоких технологий"»

Подготовленная территория + УК + Технологическая инфраструктура

Промышленные кластеры

ПП РФ от 31 июля 2015 г. N 779 "О промышленных кластерах и специализированных организациях промышленных кластеров"

Субъекты деятельности в сфере промышленности + Территориальная близость + Функциональная зависимость (кооперация)

Бизнес-парк

ПП РФ от 15 апреля 2015 года «Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Экономическое развитие и инновационная экономика" (приложение 48)

Преференциальные режимы хозяйственной деятельности, способствующие развитию промышленного производства и созданию промышленной инфраструктуры

Особые экономические зоны (ОЭЗ)

Федеральный закон от 22.07.2005 N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации"

Подготовленная территория + УК + Промышленная инфраструктура + Особый режим предпринимательской деятельности (налоговые, таможенные и прочие льготы)

ОЭЗ в части территории или полностью может соответствовать требованиям к индустриальным паркам

- Промышленно-производственные
- Технико-внедренческие
- Портовые

Территории опережающего развития (ТОР, ранее - ТОСЭР)

Федеральный закон от 29.12.2014 г. N 473 "О территориях опережающего развития в Российской Федерации"

Подготовленная территория + Особый правовой режим предпринимательской деятельности

ТОР в части территории или полностью может соответствовать требованиям к индустриальным паркам

Моногорода

ПП РФ от 29.07.2014 № 709 «О критериях отнесения муниципальных образований Российской Федерации к монопрофильным (моногородам) и категориях монопрофильных муниципальных образований...»

В моногородах могут быть созданы ТОР, индустриальные парки, технопарки и пр.

Зоны территориального развития (ЗТР)

Федеральный закон N 392-ФЗ от 03.12.2011 "О зонах территориального развития в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Подготовленная территория + Меры государственной поддержки

Свободные экономические зоны (СЭЗ) - преференциальный режим применительно к конкретным территориям

- Федеральный закон от 29.11.2014 г. № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя.»

- Федеральный закон от 24.06.2023 N 266-ФЗ «О свободной экономической зоне на территории Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области» Подробнее: <https://сзз.фрт.рф>

ЧТО ТАКОЕ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК

Индустриальный (промышленный) парк:

управляемый управляющей компанией комплекс объектов недвижимого имущества, состоящий из земельного участка (участков) с производственными, административными, складскими и иными зданиями, строениями и сооружениями, обеспеченный инженерной и транспортной инфраструктурой, необходимой для создания нового промышленного производства, а также обладающий необходимым правовым режимом для осуществления производственной деятельности»

ГОСТ Р 56301-2014 Индустриальные парки. Требования.



ОТЛИЧИЯ ОТ ОБЫЧНОЙ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПЛОЩАДКИ



Управляющая компания



Земельный участок



Правовой статус территории



Транспортная доступность



Инженерная инфраструктура
и энергоресурсы



Бизнес-план и мастер-план

ПРЕИМУЩЕСТВА РАЗМЕЩЕНИЯ В ИНДУСТРИАЛЬНОМ ПАРКЕ РОССИИ



САМОСТОЯТЕЛЬНО

1 ~ 2 года ВЫБОР ПРАВИЛЬНОЙ ЛОКАЦИИ

3 месяца ПРОВЕДЕНИЕ ИЗЫСКАНИЙ

1 ~ 3 года ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

6 месяцев ПРОЕКТИРОВАНИЕ ВНЕШНИХ СЕТЕЙ

до 1 года СТРОИТЕЛЬСТВО ВНЕШНИХ СЕТЕЙ

1 год -- ПРОЕКТИРОВАНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ --

от 10 месяцев -- СТРОИТЕЛЬСТВО ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ --

В ИНДУСТРИАЛЬНОМ ПАРКЕ

3 месяца

0

0

0

0

6 месяцев

от 6 месяцев

СОКРАЩЕНИЕ СРОКОВ, СНИЖЕНИЕ РИСКОВ, ПОВЫШЕНИЕ КАЧЕСТВА ПРОЕКТОВ

КОЛИЧЕСТВО ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ



454 - общее число действующих и создаваемых промышленных парков в России

+ 374 - абсолютный прирост количества парков за 12 лет

17% - среднегодовой темп прироста числа промышленных парков с 2013 года

Сохраняется растущий тренд на создание и увеличение количества промышленных парков

Эффективность промышленных парков как формы организации инвестиционной деятельности

Динамика в структуре ежегодного прироста обеспечена действующими промышленными парками

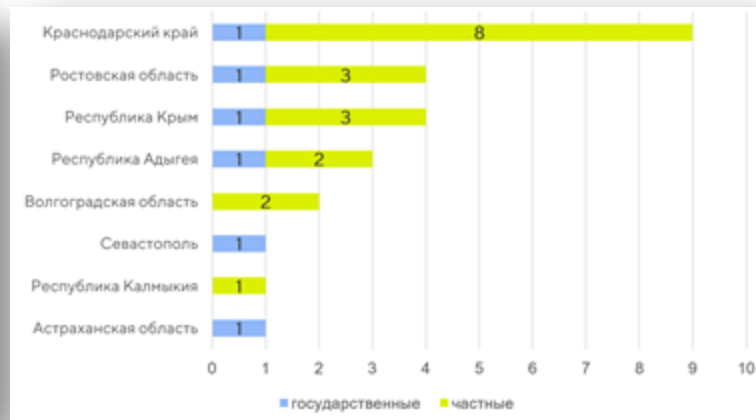
Количество действующих промышленных парков превышает создаваемые в 2 раза

Долгосрочная тенденция качественного перехода промышленных парков из создаваемых в действующие

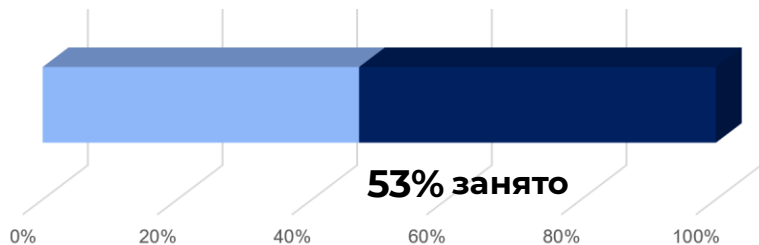
Динамика развития отрасли в ЮФО

Индустриальные парки - важнейший инструмент территориального развития регионов. Свыше 80% всех субъектов Российской Федерации имеют на территории индустриальные парки

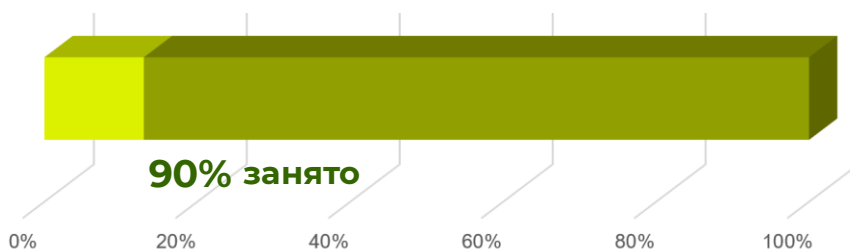
- 25 проектов в ЮФО
- общая площадь 2715,7 га
- высокий уровень заполняемости
- 270 резидентов



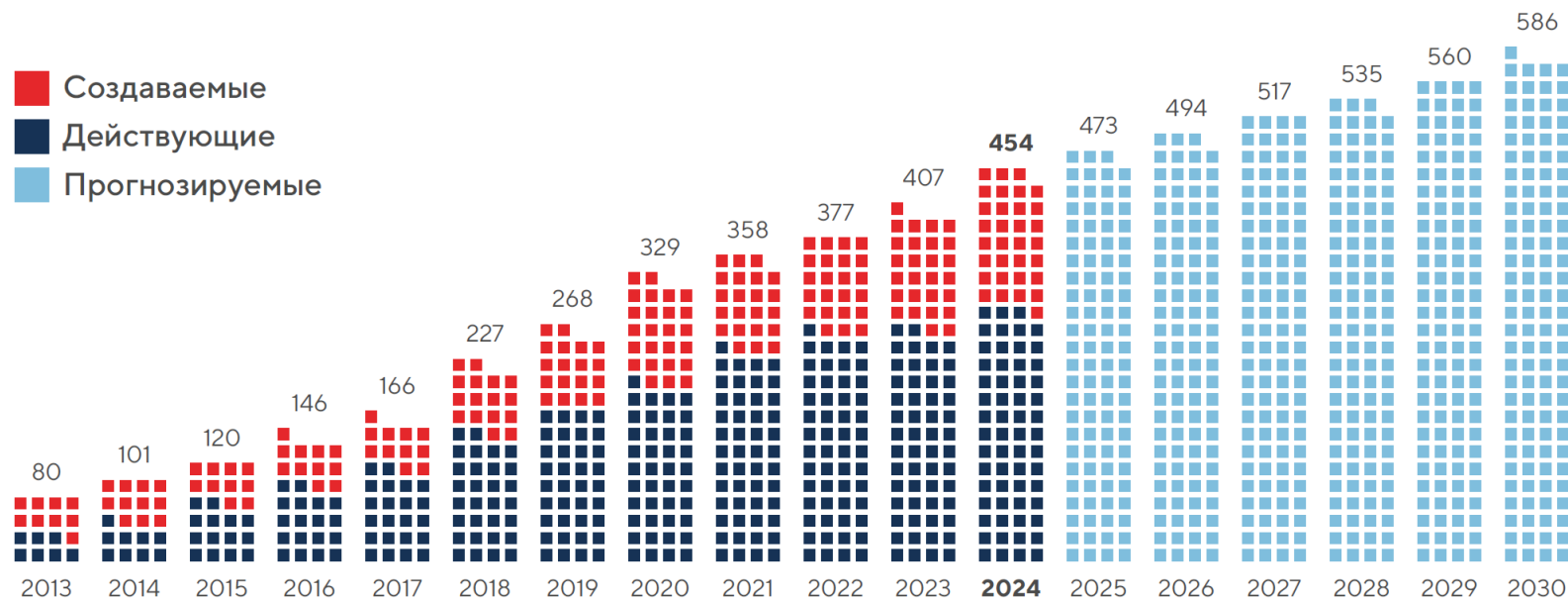
Заполняемость площадей, га



Заполняемость помещений, тыс. м кв



ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ ОТРАСЛИ ДО 2030 года



Прогноз развития промышленных парков на среднесрочную перспективу — до 2030 года

ОБ АССОЦИАЦИИ

2010 год - основание Ассоциации

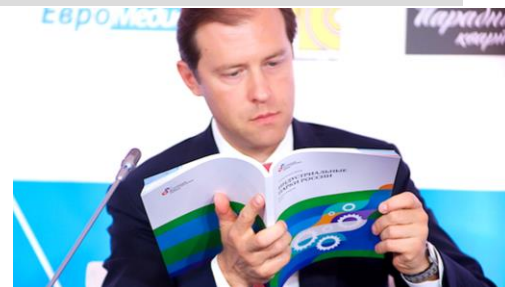
- инициатива регионов и бизнеса
- решения принимаются Общим собранием
- рост от 30 до 450 промышленных парков за 15 лет

НАПРАВЛЕНИЯ РАБОТЫ АИП РОССИИ

Работа с законодательством	Коллективный маркетинг (привлечение резидентов)	Центр экспертизы по созданию новых парков
-------------------------------	--	--

ПРОДУКТЫ АИП РОССИИ

- Отраслевая аналитика
- Отраслевые мероприятия (более 20 в год)
- Специализированное консультирование
- Отраслевой портал «Промышленные парки и ОЭЗ России»
- Система сертификации промышленных парков по ГОСТ



СЕРВИС ПО ПОДБОРУ ПЛОЩАДКИ ПОД ПРОИЗВОДСТВО

Не менее 3-х в месяц запросов на размещение производства
Всего в системе более 300 заявок на размещение производства

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ
КОМПАНИИ
РОССИИ И МИРА



АИП
АССОЦИАЦИЯ
ИНДУСТРИАЛЬНЫХ
ПАРКОВ РОССИИ

ЧЛЕНЫ
АИП РОССИИ

Прямые контакты инвестора в каждой заявке
Их получают только члены АИП России
Конверсия 10% в пользу членов Ассоциации
Актуально для проектных и строительных организаций



Чтобы заказать подбор площадки необходимо заполнить таблицу по техническим параметрам площадки, либо прислать нам данные в свободной форме

 Скачать образец



Оставить онлайн-заявку на сайте или отправить таблицу на электронную почту gr@indparks.ru



По вашему выбору мы направляем напрямую к вам все предложения с обозначенной географией.



Мы запускаем процесс, как только вы ответите на вопросы:

- 1) Согласны ли направить запрос с вашими техническими параметрами индустриальным паркам?
- 2) Желаете ли вы указать в запросе ваши контакты?
- 3) Упоминать ли в запросе наименование вашей компании или сделать его анонимным?



Дефицит готовых производственных помещений для быстрого размещения производства

За **5** лет работы сервиса в
системе АИП более
300 запросов

Конверсия в пользу
членов Ассоциации
~ 10 – 12
%

На сегодняшний день в личном
кабинете члена Ассоциации

более **50**
актуальных запросов

Проработанные запросы
приходят членам АИП

2-3 раза в неделю

Онлайн-заявка на подбор площадки

Ваше ФИО	Название компании
Ваш e-mail	Описание
+7(____) ____-____	

☐ Нажав на кнопку я соглашаюсь на обработку персональных данных

Список документов®

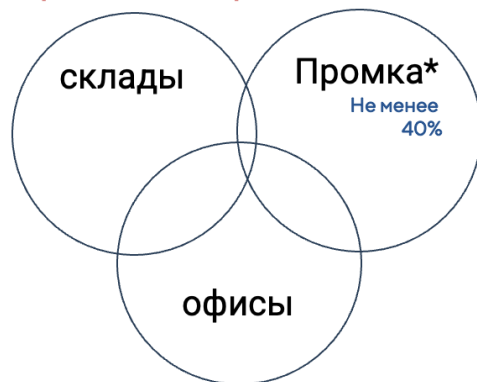
 Техническое задание на подбор
191,78 KB, docx



ЧТО ТАКОЕ «LIGHT INDUSTRIAL»

Light Industrial

Универсальный промышленный комплекс:



готовые помещения промышленного назначения и сопутствующие им складские, офисные и административные площади;

Требования

суммарная общая площадь помещений комплекса не менее **5 тыс м. кв.** (как отдельностоящие здания так и единое помещение)

не менее **40%** полезной площади предназначены для **промышленной** деятельности, допускается размещение офисных, административных, складских помещений

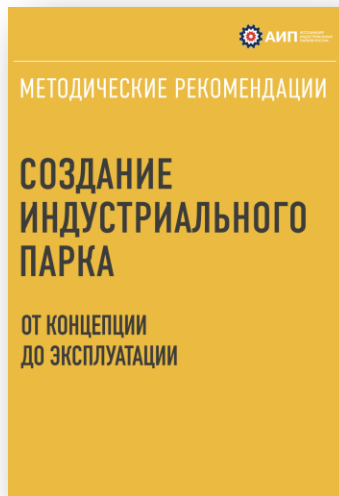
территория комплекса обеспечена **транспортной** инфраструктурой

наличие **коммунальной** инфраструктуры (энерго-, газо-, тепло-, водоснабжение и водоотведение)

управляется **профессиональной УК*** может быть заменено на УК ИП или УК ОЭЗ

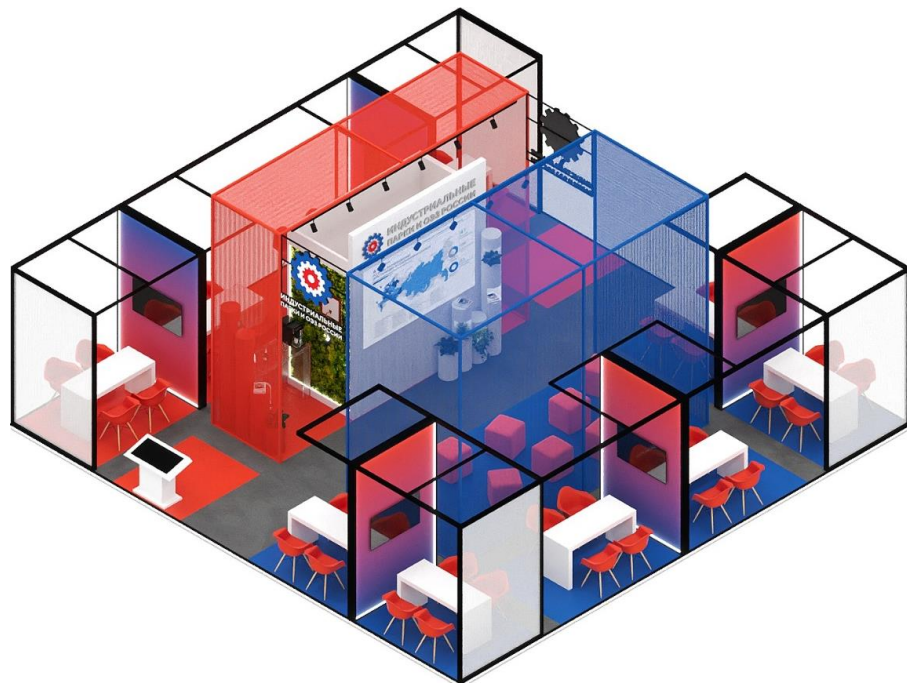
УК **имеет право пользования** ЗУ, зданиями, строениями и инфраструктурой

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОЗДАНИЮ ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА



Издание содержит полезные шаблоны
и необходимые документы для
создания и эксплуатации
индустриальных парков

Коллективная экспозиция «Индустриальные парки и ОЭЗ России» на главной промышленной выставке страны

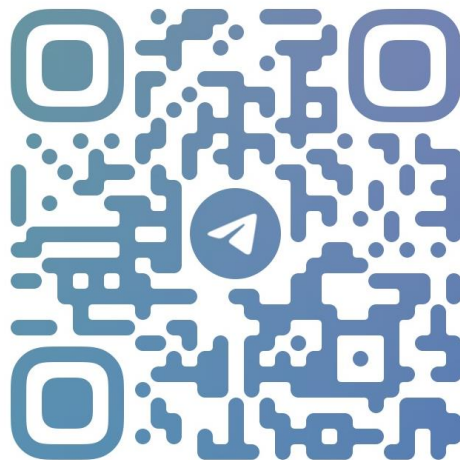




www.indparks.ru

invest@indparks.ru

+7 (495) 477 45 68



@AIPRUSSIA

**АССОЦИАЦИЯ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ РОССИИ - СТАБИЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ, КОТОРАЯ УСПЕШНО
РАЗВИВАЕТСЯ УЖЕ 14 ЛЕТ**

ПРИСОЕДИНЯЙТЕСЬ К НАМ!