

План перспективного развития ТОР «Комсомольск»

(утвержден протоколом заседания Наблюдательного Совета
ТОР «Комсомольск» №6 от 05.02.2020г.)

г. Комсомольск-на-Амуре
(актуализирован в 2020 году)

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Резюме Проекта	4
2. Общая информация о ТОР	9
2.1. Основная цель создания ТОР «Комсомольск»	9
2.2. Информация о создании ТОР «Комсомольск»	10
2.3. Территория ТОР. Географическое расположение	10
2.4. Информация о земельных участках в границах ТОР «Комсомольск» и возможности расширения территории ТОР	16
2.5. Потенциал территории ТОР и ее конкурентные преимущества	28
2.6. Информация о текущем состоянии приоритетных отраслей экономики субъекта Российской Федерации, соответствующих специализации ТОР	53
2.7. Органы управления ТОР «Комсомольск»	61
3. Описание стадии реализации Проекта (текущее состояние Проекта и достигнутые результаты)	83
3.1. Информация о наличии проектной документации (проекта планировки территории ТОР, выполненного ранее) и основные ее положения и технические характеристики	83
3.2. Информация о выполненных мероприятиях и созданных, реконструированных объектах инфраструктуры	88
3.3. Информация о действующих льготах и преференциях для резидентов ТОР, и Управляющей компании	89
3.4. Существующие меры поддержки резидентов ТОР	90
4. Перспективное развитие ТОР и прилегающей территории	93
4.1. Стратегические направления развития ТОР (ключевые приоритеты развития и специализация ТОР)	93
4.2. Информация о потенциальных резидентах/инвесторах и о планируемых мерах поддержки резидентов	95
4.3. Этапы развития ТОР	116
4.4. 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	116

4.5. Технико-экономическое обоснование необходимости создания, реконструкции и капитального ремонта объектов инфраструктуры с учетом перспективы развития ТОР и потребностей действующих и потенциальных резидентов	137
4.6. Финансирование Проекта и его обеспеченность денежными средствами с учетом этапов развития ТОР	152
5. Оценка эффективности и рисков реализации Проекта	153
5.1. Оценка экономической эффективности Проекта, прогнозно-плановые показатели эффективности функционирования ТОР	153
5.2. Прогноз объема налоговых отчислений резидентов ТОР в бюджет Российской Федерации, бюджет субъекта Российской Федерации и местный бюджет	160
6. Цели, задачи и мероприятия по перспективному развитию ТОР «Комсомольск»	162

1. Резюме Проекта

План перспективного развития (далее – ППР) ТОР «Комсомольск» подготовлен на основе анализа всестороннего влияния различных групп факторов, таких как:

- макроэкономическая ситуация и ее прогноз,
- сильные и слабые стороны экономики Хабаровского края и города Комсомольск-на-Амуре,
- экономические связи Комсомольска-на-Амуре и перспективы их трансформации,
- анализ структуры и объемы товарных рынков Восточной и Юго-Восточной Азии,
- текущая отраслевая специализация и перспективные возможности ее реализации,
- законодательно установленные льготы и преференции.

План перспективного развития ТОР является основополагающим документом в части планирования функционирования ТОР на долгосрочную перспективу. При корректировке плана перспективного развития учитывались положения следующих стратегических документов:

- Постановление Правительства Хабаровского края от 13 июня 2018 года № 215-пр «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Хабаровского края на период до 2030 года»
- Стратегия социально-экономического развития Дальнего Востока и Байкальского региона на период до 2025 года (утв. распоряжением Правительства Российской Федерации от 28.12.2009 № 2094-р);
- Распоряжение Правительства Российской Федерации от 18.04.2016 № 704-р «Об утверждении долгосрочного плана комплексного социально-экономического развития г. Комсомольска-на-Амуре»;
- Распоряжение Правительства Хабаровского края от 25.09.2018 № 638-рп «Об утверждении Плана мероприятий по реализации Стратегии социально-экономического развития Хабаровского края на период до 2030 года, утвержденной постановлением Правительства Хабаровского края от 13 июня 2018 г. N 215-пр».

ТОР «Комсомольск» создана постановлением Правительства РФ от 25 июня 2015 г. № 628 "О создании территории опережающего социально-

экономического развития "Комсомольск" на следующих территориях Хабаровского края:

- г.Комсомольск-на-Амуре - площадки: «Парус», «Агропромышленный кластер», «Амурлитмаш»;
- г.Амурск – площадка «Амурск»;
- Солнечный муниципальный район - площадки: «Холдоми», «Березовый», «Оловянно-рудная»;
- Верхнебуреинский муниципальный район - площадка «Правоурмийское».

Площадь ТОР «Комсомольск» 9,3 тыс. га, из них занято индустриальными площадками - 1,6 тыс. га.

Специализация ТОР – многоотраслевая: сельскохозяйственное производство, пищевая промышленность, металлургия и металлообработка, легкая промышленность, туризм и рекреация, деревообрабатывающее производство, добыча и обогащение полезных ископаемых, деятельность в области электроники и ИТ, ремонт и монтаж машин и оборудования, деятельность различного видов транспорта и другие в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 25 июня 2015 г. N 628.

На 01.02.2020 года заключено 26 соглашений об осуществлении деятельности на ТОР с общим объемом инвестиций 37,5 млрд. рублей и созданием 3850 рабочих мест. Фактически осуществлены инвестиции в объеме - 9,08 млрд рублей, создано 1668 рабочих места:

На площадке «Парус» заключены 5 соглашений с АО «ПРОМТЕХ-на-Амуре», ООО «Индустриальный парк «Парус», ООО «Дальстальиндустрия», ООО «НефтемашВостокСервис», ООО «КОРП-сервис».

На площадке «Амурлитмаш» заключены 7 соглашений: ООО «Инструментальный механический завод», ООО «Солнечный Круг», ООО «ПАКС-Восток», ООО «Центурион-Строй», ООО «Юкон Плюс», ООО «СпецТрансТехника», ООО «ЕС-ПРОЕКТ».

На площадке «Амурск» заключены 5 соглашений: ООО «РФП Древесные Гранулы», ООО «Амурская лесопромышленная компания», ООО «Амурский гидрометаллургический комбинат», ООО «Альтернативная Энергетика», ООО «Дереводеталь».

На площадке «Холдоми» заключены 3 соглашения: ООО «ГЛК «Холдоми», ООО «Экстрим Сервис», ООО «Флагман».

На площадке «Агропромышленного кластера» заключены 3 соглашения: АО «ДАКГОМЗ», АО «Птицефабрика «Комсомольская», ООО «ТАПИР-ЭКО».

На площадке «Березовый» заключено соглашения с ООО «ЛОГИСТИК ЛЕС».

На площадке «Правоурмийское» заключено соглашения с ООО «Правоурмийское».

На площадке «Оловянно-Рудная» заключено соглашения с АО «Оловянно Рудная Компания».

Основная цель создания ТОР – повышение привлекательности производственных площадок, находящихся в муниципальных образованиях, входящих в Комсомольскую агломерацию, либо на сопряженных с ней территориях (Комсомольского, Амурского, Солнечного и Верхнебуреиского муниципальных районов Хабаровского края) для отечественных и иностранных инвесторов, создание рабочих мест, привлечение дополнительных средств в экономику региона, ускоренное социально-экономическое развитие агломерации.

Таблица 1.1 – Источники финансирования развития ТОР (по состоянию 01.02.2020 г.)

Источники финансирования	Общий объем инвестиций, млн. руб.	Объем осуществленных инвестиций, млн. руб.	Объем неосвоенных инвестиций, млн. руб.
Федеральный бюджет	1374,93	58,14	1316,79
Региональный бюджет	459,4	289,06	170,34
Внебюджетные источники, в том числе объем заявленных инвестиций резидентами ТОР	37589	9078	28511

Развитие территории опережающего развития «Комсомольск» предполагает последовательную реализацию двух стратегических этапов, связанных с усложнением производственных связей, ростом вовлеченности территории в процессы международного товарообмена и эволюцией системы целей и задач функционирования ТОР на рассматриваемой территории.

Выбор специализации и стратегии развития ТОР «Комсомольск» основывается на сложившейся в Комсомольской агломерации, либо на сопряженных с ней территориях (Комсомольского, Амурского, Солнечного и Верхнебуреиского муниципальных районов Хабаровского края) отраслевой

структуре экономики, особенностях научно-технологической базы, наличии трудовых ресурсов. В силу перечисленных факторов оптимальным путем реализации проекта станет:

- организация на площадке «Парус» индустриального парка типа «гринфилд» со специализацией машиностроение (в том числе авиастроение), производства продукции для нефтедобычи, нефтепереработки, производство энергоэффективных устройств и оборудования, производство металлоконструкций и прочих изделий из металла, сервис горнорудного оборудования и др.;
- организация на площадке «Амурлитмаш» индустриального парка типа «браунфилд» со специализацией в отраслях металлообработки и изготовления конструкций, машиностроения, деревообработки и пищевой промышленности;
- развитие площадок «Амурск» и «Березовый» по комплексной переработке древесины и производству драгоценных металлов;
- развитие площадки «Агропромышленного кластера» комплекса агропромышленных производства на основании действующих предприятий и в перспективе вновь организуемых;
- развитие площадки «Холдоми» в рамках реализации проектов рекреационно-туристического направления;
- развитие площадок «Оловянно-рудная» и «Правоурмийское» как комплекса горно-обогатительных предприятий на основании действующих предприятий.

Определено три этапа реализации стратегии развития ТОР.

Этап ТОР 1.0. – начало реализации проекта и перспектива до 2022 г. В течение планового периода до 2022 г. на территории всех восьми площадок планируется размещение начального пула резидентов, а также реализовываются мероприятия по обеспечению площадок необходимой инфраструктурой.

Этап ТОР 2.0 - этап заполнения резидентами обеспеченных инфраструктурой площадок («Парус»). Развитие строительства производственных зданий для перспективных резидентов. На площадке «Парус» возможно дополнительное строительство типовых производственных зданий с учетом специфики работы малых предприятий, объем инвестиций которых ниже стоимости производственного здания, планируется рассмотреть возможность строительства производственного здания для таких предприятий (по принципу технопарка). Расширение ТОР на новые производственные площадки для новых проектов. Данный этап будет

реализован в 2022 - 2027 гг. В течении реализации этого этапа планируется значительно расширить границы ТОР «Комсомольск» в первую очередь за счет земель, приведенных в Таблице 2.2.

В целях успешной реализации проекта на площадках «Парус» и «Холдоми» необходимо завершение мероприятий по созданию комплекса инженерной и транспортной инфраструктуры. Площадки «Амурлитмаш», «Амурск», «Агропромышленный кластер», «Березовый» в основном обеспечены инфраструктурой и готовы к приему резидентов, но в процессе наполнения площадок резидентами может потребоваться модернизация и расширение имеющихся инфраструктурных объектов. Площадки «Правоурмийское» и «Оловянно-рудная» частично обеспечены всей необходимой инфраструктурой, недостающие объекты запланированы в рамках реализации самих проектов.

Капитальные вложения на инфраструктурные цели запланированы для обустройства площадок «Парус» и «Холдоми» как в федеральном бюджете, так и в консолидированном бюджете Хабаровского края. Сводным документом, определяющим детальную структуру расходов бюджетных средств, является План-график реализации мероприятий по созданию инфраструктуры на территории опережающего развития в Российской Федерации «Комсомольск», утверждаемый на уровне Министерства Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики.

План-график создания объектов инфраструктуры содержит:

- 18 мероприятий, финансируемых за счет средств федерального бюджета, на общую сумму 1,37 млрд руб.
- 9 мероприятий, финансируемых за счет средств бюджета Хабаровского края, на общую сумму 459,4 млн руб.

Указанный объем бюджетных средств соответствует постановлению Правительства Российской Федерации от 25 июня 2015 г. № 628 «О создании территории опережающего социально-экономического развития «Комсомольск».

При этом необходимо учитывать, что в случае территориального расширения площадок, в части расширения полезной площади к 2022 году, потребуются дополнительные бюджетные инвестиции в объеме около 10,3 млн руб./га полезной площади, для тех площадок, где потребуются строительство инфраструктуры.

Согласно разработанной в рамках ППР финансово-экономической модели, государственные инвестиции окупаются за счет налоговых отчислений резидентов ориентировочно в 2018-2028 гг., то есть в течение 10 лет функционирования ТОР.

Значительные объемы налоговых поступлений от деятельности резидентов обеспечивают высокую эффективность бюджетных инвестиций в развитие инфраструктуры ТОР.

Бюджетная эффективность для Хабаровского края заключается в окупаемости инвестиций консолидированного бюджета Хабаровского края за счет налоговых отчислений в региональный и местные бюджеты.

Помимо окупаемости бюджетных инвестиций и увеличения налоговых отчислений в консолидированный бюджет края, реализация проекта обеспечивает социальный эффект (создание рабочих мест, рост занятости, сокращение оттока населения), экономический эффект (диверсификация экономики, развитие кооперационных связей, развитие высокотехнологичных производств).

Ключевыми приоритетами развития ТОР «Комсомольск» являются:

- привлечение инвесторов в качестве резидентов, заключение соглашений;
- финансирование и создание инженерной, транспортной, социальной, информационной инфраструктуры;
- диверсификация производственных отраслей, развитие цепочек кооперации, повышение добавленной стоимости и степени передела.

2. Общая информация о ТОР

2.1. Основная цель создания ТОР «Комсомольск»

Основной целью создания ТОР «Комсомольск», является привлечение инвестиций в экономику Хабаровского края в целом и города Комсомольска-на-Амуре в частности, а также повышение уровня социально-экономического развития указанных территорий, в том числе создание новых рабочих мест для закрепления населения в регионе. Для достижения поставленной цели решаются задачи привлечения на созданную территорию опережающего развития инвесторов, для которых на площадке создается инфраструктура, обеспечивается льготный режим осуществления производственной деятельности (льготные ставки аренды, налоговые льготы и др., подробнее см. п. 2.5.), предоставляется комплекс дополнительных услуг и сервисов. Ожидаемый экономический эффект заключается в создании дополнительных рабочих мест в агломерации Комсомольска-на-Амуре, что способствует снижению оттока населения в другие регионы России, а также содействует увеличению экономической активности предприятий агломерации города и через мультипликативный эффект улучшению уровня социально-экономического благополучия населения, благоустройству городских территорий, развитию социальной сферы.

2.2. Информация о создании ТОР «Комсомольск»

Территория опережающего развития «Комсомольск» создана в соответствии с:

- федеральным законом от 29 декабря 2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации»;
- постановлением Правительства Российской Федерации от 25 июня 2015 г. № 628 «О создании территории опережающего социально-экономического развития «Комсомольск»;
- соглашением от 24 июля 2015 г. № 01-2/2015 «О создании на территориях муниципальных образований «Город Комсомольск-на-Амуре» и «Город Амурск» Хабаровского края территории опережающего социально-экономического развития «Комсомольск».

В соответствии с частью 1 статьи 3 Федерального закона от 29 декабря 2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации», ТОР «Комсомольск» создана на срок 70 лет, то есть до 2086 года. ТОР «Комсомольск» создана в составе восьми обособленных площадок.

Основными заявленными отраслями специализации ТОР «Комсомольск» являются производство готовых металлических изделий, узлов и агрегатов, композитных материалов, деревообработка, пищевая промышленность, а также другие производства из перечня видов экономической деятельности, для которых действует особый правовой режим осуществления предпринимательской деятельности на территории ТОР «Комсомольск».

2.3. Территория ТОР. Географическое расположение

ТОР «Комсомольск» расположена на части территорий муниципальных образований, входящих в Комсомольскую агломерацию, либо на сопряженных с ней территориях (Комсомольского, Амурского, Солнечного и Верхнебуреиского муниципальных районов Хабаровского края. Три из восьми площадок расположены в границах города Комсомольска-на-Амуре (Парус, Амурлитмаш, Агропромышленный кластер). Город расположен на левом берегу реки Амур, в 404 км. к северо-востоку от города Хабаровск и в 8700 км. к востоку от г.Москвы. Комсомольск-на-Амуре является транспортным узлом, который образуют Байкало-Амурская магистраль, автомобильная дорога общего пользования федерального значения А-376 «Хабаровск - Лидога -

Ванино -Комсомольск-на-Амуре» и речной порт на Амуре.

Основной перспективной площадкой для локализации производств по выпуску комплектующих для воздушных судов российского производства на ТОСЭР «Комсомольск», является площадка «Парус». Она расположена в границах кадастрового квартала № 27:22:0040910 площадью 459 га, с в 2017 года площадка находится в собственности АО «Корпорации развития Дальнего Востока». После передачи АО «Корпорации развития Дальнего Востока», выполнен проект планировки территории, проведено межевание площадки в следствии чего, выделены земельные участки под размещение производственных зданий и инженерной инфраструктуры.

Индустриальная часть площадки расположена на территории недостроенного в 80-х годах прошлого века завода «Парус», на котором планировалось производство вооружения для подводных лодок. На сегодня старые заводские строения практически все демонтированы, либо руинированы, в том числе подземные.

Площадка «Парус» (общая площадь - 459 га, площадь индустриальной площадки - 59,4 га) - создание высокотехнологичных предприятий и размещения производств по направлениям машиностроения (в том числе авиастроения), производства продукции для нефтедобычи, нефтепереработки, производства энергоэффективных устройств и оборудования, производства металлоконструкций и прочих изделий из металла, сервиса горнорудного оборудования и других производств.

Площадка «Амурлитмаш» (общая площадь - 65 га, площадь индустриальной площадки – 62 га) - организация механообрабатывающего производства, машиностроения, пищевой промышленности. Расположена в северной части Комсомольска-на-Амуре на территории одноименного завода по ул. Культурная. Границами площадки служат улицы Машинная и Водонасосная. В 200 м от индустриального парка располагается ж/д станция «Дземги».

Площадка «Амурск» (общая площадь – 7721,0 га, площадь площадок резидентов – 940,0 га) Территория площадки ограничена границами кадастрового квартала 27:18:0000002. Назначение - организация различных видов производств преимущественно в области лесопереработки и производства драгоценных металлов.

Площадка «Агропромышленный кластер» (общая площадь – 331,8 га, площадь площадок резидентов – 54,0 га) - размещение предприятий пищевой и перерабатывающей промышленности, а также производство сельскохозяйственной продукции.

Площадка «Холдоми» (общая площадь – 274,9 га, площадь

используемой площадки – 244,9 га) - развитие спортивного, водно-оздоровительного туризма, строительства гостиничных комплексов. Расположена в Солнечном районе Хабаровского края, в 5,5 км к северо-западу от п. Солнечный.

Площадка «Березовый» (общая площадь – 9,3 га, площадь индустриальной площадки – 9,3 га) - п.Березовый Солнечного муниципального района для реализации инвестиционного по созданию деревообрабатывающего предприятия.

Площадка «Правоурмийское» (общая площадь – 316,7 га, площадь индустриальной площадки – 167,9 га) – месторождение Правоурмийское Верхнебуреиского муниципального района - для реализации проекта по строительству горно-обогатительного комбината на базе оловорудного месторождения.

Площадка «Оловянно-рудная» (общая площадь – 154,4 га, площадь индустриальной площадки – 154,4 га) – п.Горный Солнечного муниципального района для реализации проекта по модернизации Солнечной обогатительной фабрики, сырье с месторождения «Фестивальное».

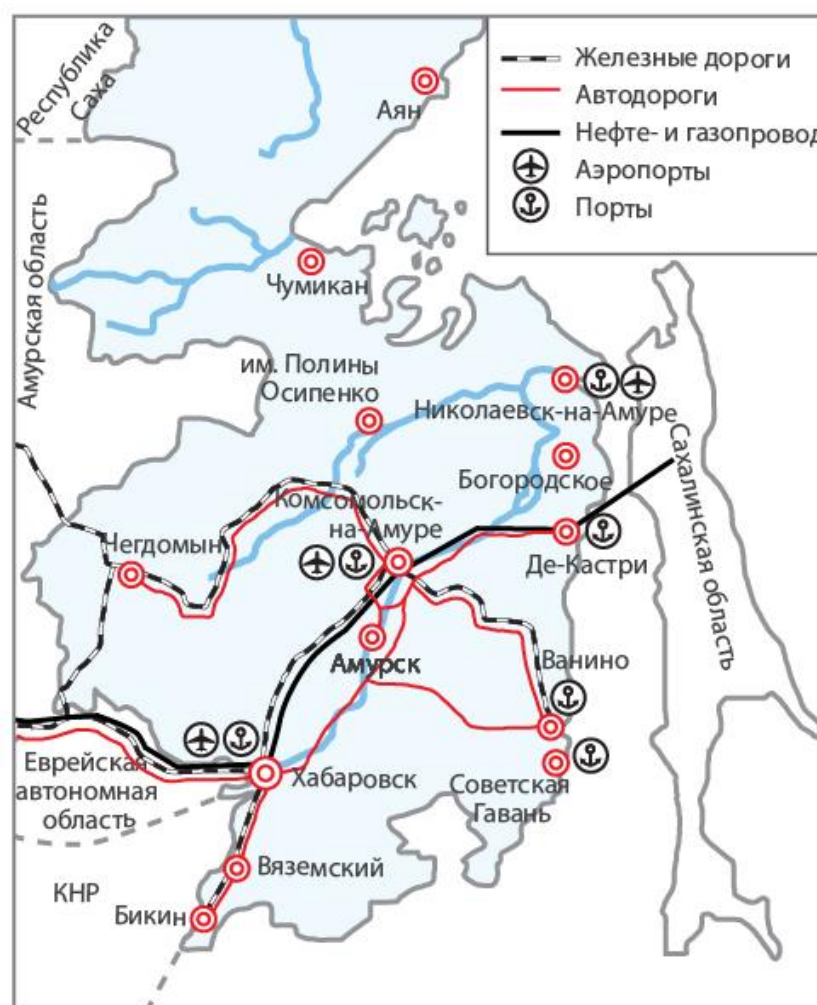


Рисунок 2.1 – Транспортная инфраструктура вблизи ТОО «Комсомольск»

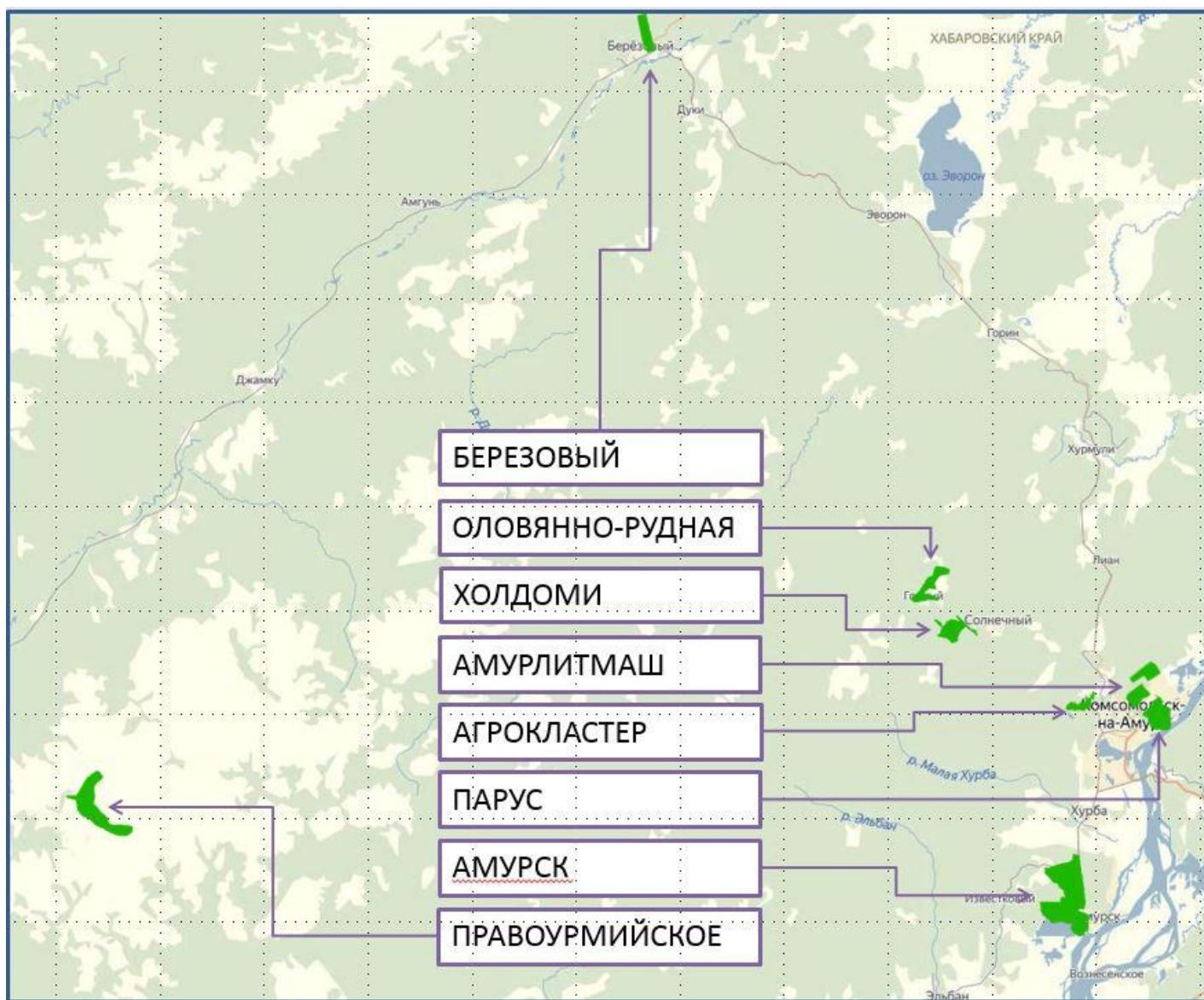


Рисунок 2.2 – Расположение площадок TOP «Комсомольск»

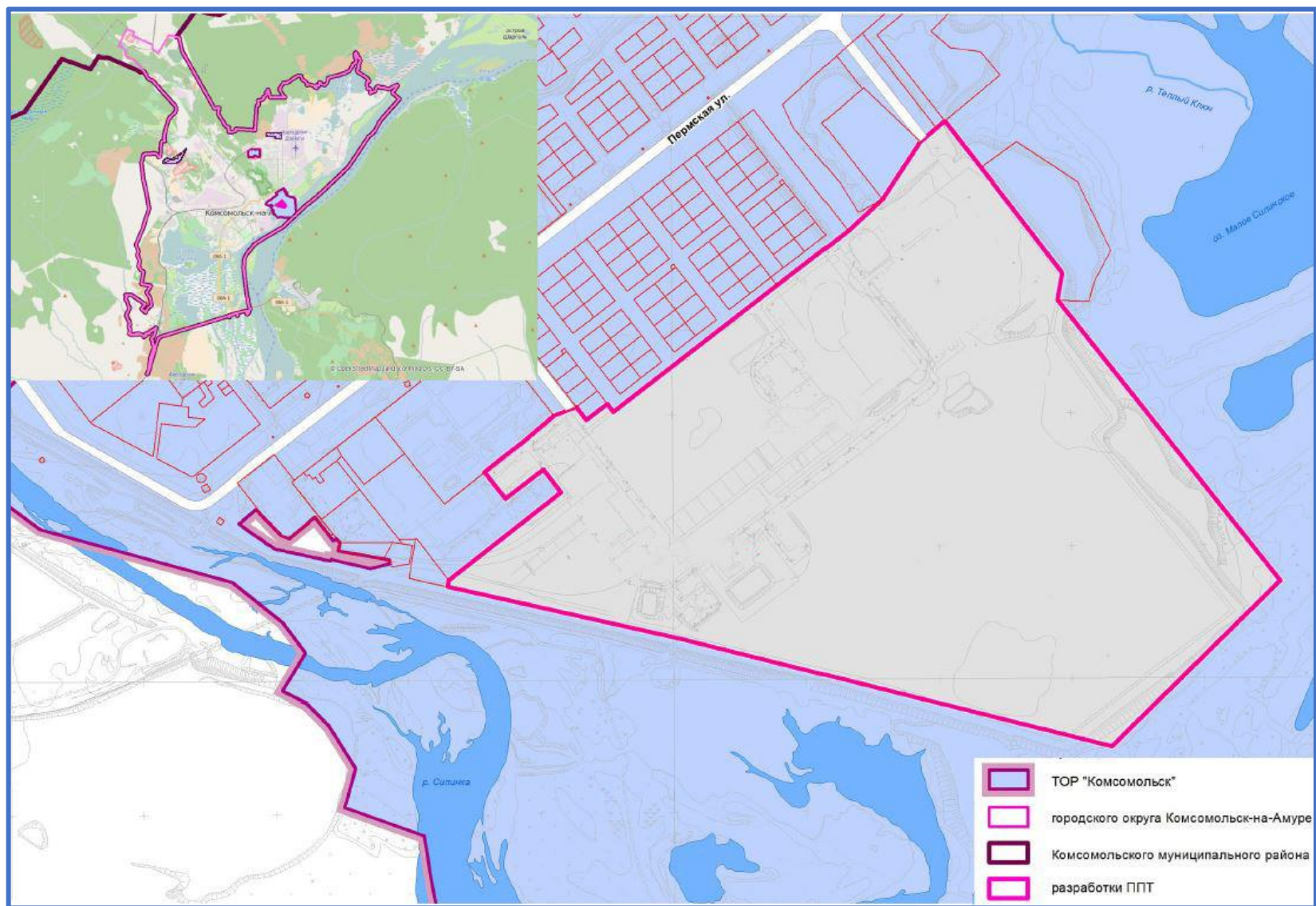


Рисунок 2.3 – Схема расположения площадки «Парус», как основной для создание высокотехнологичных предприятий

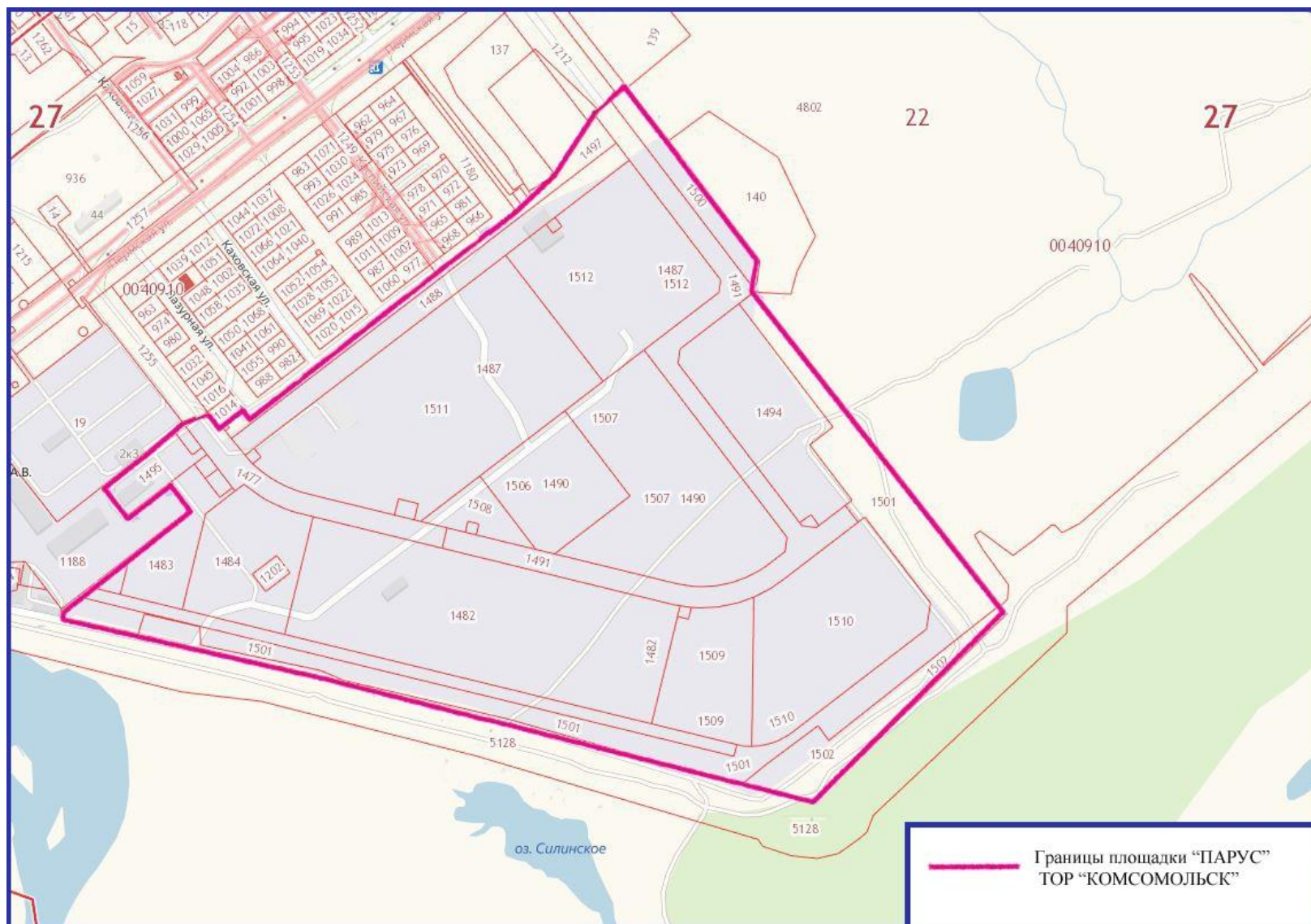


Рисунок 2.4 – Схема проекта планировки территории индустриальной площадки «Парус»

2.4. Информация о земельных участках в границах ТОР «Комсомольск» и возможности расширения ТОР

Площадь ТОР «Комсомольск» 9,3 тыс. га, из них занято индустриальными площадки - 1,6 тыс. га.

Площадь земельного участка территории «Парус» составляет - 59,4 га, земля находится в собственности АО «Корпорация развития Дальнего Востока». Площадь земельного участка площадки «Амурлитмаш» составляет 62 га, земельного участка площадки «Амурск» - 940 га, земельного участка «Холдоми» - 197,0 га, земельного участка площадки «Агропромышленный кластер» - 54,0 га, земельного участка площадки «Березовый» - 9,2 га, площадка «Правоурмийское» - 139,9 га, площадки «Оловянно-рудная» - 154,4 га.

Таблица 2.1 – Сведения о землях входящих в границы ТОР «Комсомольск».

№	Площадка	Документ о создании площадки и внесении изменений	Кадастровый номер	Общая площадь, га	Местоположение	Площадь индустриальной площадки, га
1	Парус	ППРФ от 25 июня 2015 №628 ППРФ 12 мая 2017 №565	27:22:0040910	459,000	г.Комсомольск-на-Амуре	59,400
2	Амурлитмаш	ППРФ от 25 июня 2015 №628 ППРФ 12 мая 2017 №565	27:22:0040207	65,000	г.Комсомольск-на-Амуре	62,000
3	Амурск	ППРФ от 25 июня 2015 №628 ППРФ 12 мая 2017 №565	27:18:0000002	7 721,000	г.Амурск	940,000
4	Правоурмийское			316,730		167,930

4.1	Правоурмийское	ППРФ 26 апреля 2018 №510	27:05:0000000:1116	28,000	Верхнебуреинский муниципальный район Правоурмийское оловорудное месторождение	28,000
4.2	Правоурмийское	ППРФ 26 апреля 2018 №510	27:05:0000000:126 (часть ранее учтенного участка, учетный номер части 41)	47,100	Верхнебуреинский муниципальный район Правоурмийское оловорудное месторождение	47,100
4.3	Правоурмийское	ППРФ 26 апреля 2018 №510	27:05:0000000:126 (часть ранее учтенного участка, учетный номер части 48)	3,730	Верхнебуреинский муниципальный район Правоурмийское оловорудное месторождение	3,730
4.4	Правоурмийское	ППРФ 26 апреля 2018 №510	27:05:0000000:126 (часть ранее учтенного участка, учетный номер части 55)	14,000	Верхнебуреинский муниципальный район Правоурмийское оловорудное месторождение	14,000
4.5	Правоурмийское	ППРФ 26 апреля 2018 №510	27:05:0000000:126 (часть ранее учтенного участка, учетный номер части 58)	223,900	Верхнебуреинский муниципальный район Правоурмийское оловорудное месторождение	75,200
5	Оловянно-рудная			154,405		154,405

5.1	Оловянно-рудная	ППРФ 26 апреля 2018 №510	27:14:0000000:47	0,600	Солнечный муниципальный район, п.Горный	0,600
5.2	Оловянно-рудная	ППРФ 26 апреля 2018 №510	27:14:0000000:387	4,200	Солнечный муниципальный район, п.Горный	4,200
5.3	Оловянно-рудная	ППРФ 26 апреля 2018 №510	27:14:0010807:1168	0,175	Солнечный муниципальный район, п.Горный	0,175
5.4	Оловянно-рудная	ППРФ 26 апреля 2018 №510	27:14:0010807:1169	9,200	Солнечный муниципальный район, пгт.Солнечный	9,200
5.5	Оловянно-рудная	ППРФ 26 апреля 2018 №510	27:14:0010807:1170	3,000		3,000
5.6	Оловянно-рудная	ППРФ 26 апреля 2018 №510	27:14:0010807:1174	0,260		0,260
5.7	Оловянно-рудная	ППРФ 26 апреля 2018 №510	27:14:0010807:1175	0,270		0,270
5.8	Оловянно-рудная	ППРФ 26 апреля 2018 №510	27:14:0010807:1179	11,100	Солнечный муниципальный район, п.Горный	11,100
5.9	Оловянно-рудная	ППРФ 26 апреля 2018 №510	27:14:0010807:1187	1,200	Солнечный муниципальный район, пгт.Солнечный	1,200
5.10	Оловянно-рудная	ППРФ 26 апреля 2018 №510	27:14:0010807:1191	50,200	Солнечный муниципальный район, п.Горный	50,200
5.11	Оловянно-рудная	ППРФ 26 апреля 2018 №510	27:14:0010807:1192	3,300	Солнечный муниципальный район, п.Фестивальный	3,300
5.12	Оловянно-рудная	ППРФ 26 апреля 2018 №510	27:14:0010807:1194	12,300		12,300

5.13	Оловянно-рудная	ППРФ 26 апреля 2018 №510	27:14:0010807:1377	40,000	Солнечный муниципальный район, пгт.Солнечный	40,000
5.14	Оловянно-рудная	ППРФ 26 апреля 2018 №510	27:14:0010807:1248	18,600	Солнечный муниципальный район, пгт.Солнечный	18,600
6	Холдоми			274,900		244,900
6.1	Холдоми	ППРФ 12 мая 2017 №565	27:14:0010201	92,000	Солнечный муниципальный район, ГЛК Холдоми	62,000
6.2	Холдоми	ППРФ 12 мая 2017 №565	27:14:0000000:393	182,900		182,900
7	Агропромышленный кластер			331,770		54,000
7.1	Агропромышленный кластер	ППРФ 12 мая 2017 №565	27:22:0010701	253,000	г.Комсомольск-на-Амуре	42,500
7.2	Агропромышленный кластер	ППРФ 12 мая 2017 №565	27:22:0051101	51,300	г.Комсомольск-на-Амуре	6,500
7.3	Агропромышленный кластер	ППРФ 12 мая 2017 №565	27:22:0051104	27,470	г.Комсомольск-на-Амуре	5,000
8	Березовый	ППРФ 24 января 2018 №53	27:14:0010701:1791	9,300	Солнечный муниципальный район, п.Березовый	9,300
			ИТОГО	9 332,105		1 644,035

Таблица 2.2 – Сведения о земельных участках, потенциальных для расширения границ ТОР «Комсомольск»

№	Местонахождение земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Виды разрешенного использования	Площадь земельного участка, кв. м	Перспективные области использования в рамках ТОР "Комсомольск"	Наличие инфраструктуры (наличие дороги, наличие вблизи точек подключения к инженерным сетям и т.д.)	Перспективные проекты
1	Солнечный муниципальный район	27:14:0010107:123	Для размещения объектов рекреационного назначения	160020,00	деятельность в области туризма и рекреации	автодорога, электроснабжение	Горнолыжный комплекс
2		27:14:0010601:382	Промышленная зона п.Дуки	13300,00	деревообрабатывающее производство	автодорога, электроснабжение	Деревообрабатывающее предприятие
3		27:14:0010601:1157	Промышленная зона п.Дуки	5282,00	деревообрабатывающее производство	автодорога, электроснабжение	Деревообрабатывающее предприятие
4		27:14:0010502	Земли поселения п.Горин (земли населенных пунктов)	9600000,00	деревообрабатывающее производство	автодорога, электроснабжение	Деревообрабатывающее предприятие
5		27:14:0010807:1220	Земли промышленности на техногенном оловорудном месторождении вблизи пгт.Солнечный	225774,00	Производство медного и оловянного концентратов	автодорога, электроснабжение	строительство горно-обогатительного комбината по производству медного и оловянного концентратов
6		27:14:0010807:1396		436287,00		автодорога, электроснабжение	
7		27:14:0010807:57		783176,00		автодорога, электроснабжение	

8		27:14:0010807:1406		105182,00		автодорога, электроснабжение	
9	Нанайский муниципальный район	27:09:0001102	Земли поселения п.Лидога (земли населенных пунктов)	960000,00	деревообрабаты- вающее производство	автодорога, электроснабжение	Деревообрабаты вающее предприятие
10		27:09:0001103	Земли поселения п.Лидога (земли населенных пунктов)	1070000,00	деревообрабаты- вающее производство	автодорога, электроснабжение	Деревообрабаты вающее предприятие
11		27:09:0002001:1621	Земли вблизи с.Малмыж Верхненергенского сельского поселения разработки месторождений полезных ископаемых	5586741,00	Разработка месторождений полезных ископаемых	автодорога	Создание горно- обогачительного комплекса на Малмыжском медном месторождении
12		27:00:0000000:1016 8		9 530 800	Добыча полезных ископаемых	автодорога	
13	Верхнебуреинский муниципальный район	27:05:0605001:2797	Промышленная зона п.Чегдомын	785702,00	деревообрабатыва ющее производство	автодорога, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение	Деревообрабаты вающее предприятие
14		27:05:0501046:2	Производственная территория п.Тырма	9519,84	деревообрабатыва ющее производство	автодорога, электроснабжение	Деревообрабаты вающее предприятие
15		51° 31' 09.5" N / 131° 32' 13.37" E п.Этыркэн, примерно в 50 м по	Производственная территория п.Этыркэн	20000,00	Деревообрабатыв ающее производство	автодорога, электроснабжение	Деревообрабаты вающее предприятие

		направлению на восток от д. 10 по ул. Придорожная					
16		27:05:0801001:9	Производственная территория п.Алонка	9999,98	Деревообрабатывающее производство	автодорога, электроснабжение	Деревообрабатывающее предприятие
17	Амурский муниципальный район	27:01:0000000:11	Сельхозиспользование земли бывшего совхоза "Эльбанский"-для сенокосения, пастбища и пахотные земли)	93 333625,00	сельскохозяйственная деятельность и производство	автодорога, электроснабжение	Сельскохозяйственного производства: свиноводство, молочное животноводство и сопутствующее с ними растениеводство для подготовки кормовой базы
18		27:01:0000006:2256	Сельскохозяйственное использование (коровники бывшего совхоза)	721819,00	сельскохозяйственная деятельность и производство	автодорога, электроснабжение	
19		27:01:0000000:44	Сельхозиспользование земли бывшего совхоза "Эльбанский"	65000000,00	сельскохозяйственная деятельность и производство	автодорога, электроснабжение	
20		27:01:0000000:45	Сельхозиспользование земли бывшего совхоза "Эльбанский"	107000000,00	сельскохозяйственная деятельность и производство	автодорога, электроснабжение	
21		27:01:0000000:46	Сельхозиспользование земли бывшего совхоза "Эльбанский"	77000000,00	сельскохозяйственная деятельность и производство	автодорога, электроснабжение	

22	Комсомольский муниципальный район	27:07:0050115:1017, п.Гайтер, 800 м от берега оз.Хумми	Земли населенных пунктов, отдых (рекреация)	9708,71	деятельность в области туризма и рекреации	автодорога, электроснабжение, 400м от жд путей дистанции дороги Комсомольск-на- Амуре - Советская Гавань	Туристическая база
23		27:07:0040106:176, п.Ягодный	Земли поселений (земли населенных пунктов)	9693,00	деятельность в области туризма и рекреации	автодорога, электроснабжение	Туристическая база
24		27:07:0050122:4732, 2,5 км от п.Гайтер	Категория не установлена	9988,00	растениеводство, животноводство, рыбоводство	автодорога (вблизи трасса Хабаровск- Комсомольск-на- Амуре), 500м от жд путей дистанции дороги Комсомольск-на- Амуре - Советская Гавань	Сельскохозяйств енного производство: свиноводство, молочное животноводство и сопутствующее с ними растениеводство для подготовки кормовой базы
25		27:07:0010116:2365, с.Хурба	Земли поселений (земли населенных пунктов)	176193,00	размещение зданий, строений, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйстве нной продукции	автодорога, электроснабжение	Сельскохозяйств енного производство: свиноводство, молочное животноводство и сопутствующее с ними растениеводство

26	Комсомольский муниципальный район	27:07:0010116:2364, с.Хурба	Земли поселений (земли населенных пунктов)	70639,00	размещение зданий, строений, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйстве нной продукции	автодорога, электроснабжение	для подготовки кормовой базы
27		50° 40' 96.79" N / 136° 93' 98.05" E земельный участок, расположенный в кадастровом квартале 27:07:0010116 в районе аэропорта «Хурба»	Земли поселения с.Хурба (земли населенных пунктов)	7877562,00	под развитие транспортно- логистической деятельности в районе аэропорта Хурба, для реализации двух инвестиционных проектов	автодорога, электроснабжение	Модернизация аэропортового комплекса Хурба и реконструкция здания аэровокзала, а также создание мультимодально го транспортно- логистического узла

28	Городской округ "Город Комсомольск-на- Амуре"	50° 36' 19.39" N / 136° 55' 36.14" E земельный участок, расположенный в кадастровом квартале 27:22:0010401, ограниченный земельными участками с кадастровыми номерами 27:22:0010401:2 и 27:22:0010401:8 в границах зоны размещения объектов производственного и коммунально- складского назначения (ПК-1)	В соответствии с п.1 ст. 33 решения Комсомольской-на- Амуре городской Думы от 14.10.2009 г. № 72 (ред. от 15.05.2019 г.)	255629,00	производственная деятельность, недропользование , тяжелая промышленность, автомобилестроит ельная промышленность, легкая промышленность, фармацевтическая промышленность, пищевая промышленность, нефтехимическая промышленность	автомобильная дорога, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, стационарная и сотовая связь, вблизи железнодорожные пути общего пользования	Промышленное предприятие с разрешенным классом опасности не выше 3-го
29		27:22:0040201:10		3 119, 00	решение вопроса присоединения железнодорожных путей площадки «Амурлитмаш» к железнодорожны м путям общего пользования ведущим к станции «Дземги»	-	Расположен жд путь между площадкой «Амурлитмаш» и жд путями общего пользования

30	Городской округ "Город Комсомольск-на- Амуре"	27:22:0050907	В соответствии с п.1 ст. 33 решения Комсомольской-на- Амуре городской Думы от 14.10.2009 г. № 72 (ред. от 15.05.2019 г.)	633000,00	организация производств сборки малых летательных аппаратов с выходом на взлетно- посадочную полосу для испытаний, центра сервисного обслуживания и как потенциально возможная территория для развития аэропортового комплекса гражданского назначения г. Комсомольска-на- Амуре в случае стагнации развития аэропорта Хурба	автомобильная дорога, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, стационарная и сотовая связь	Производство малых летательных аппаратов, а также сервиса по их обслуживанию
31		27:22:0050908		790000,00	для размещения объектов производственной деятельности - территория опережающего социально-	автомобильная дорога, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, стационарная и сотовая связь	Производство малых летательных аппаратов, а также сервиса по их обслуживанию
32		27:22:00000000:4802		2851222,00	автомобильная дорога, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, сотовая связь	Производство малых летательных аппаратов, а также сервиса по их обслуживанию	

					экономического развития (в том числе, для развития функционирования аэродрома для малой авиации после завершения строительства инженерной защиты территории Ленинского округа)		
33		50° 36' 40.03" N / 136° 57' 11.12" E земельный участок, расположенный в кадастровом квартале 27:22:0010501, ограниченный земельным участком с кадастровым номером 27:22:0010501:20 (Северное шоссе, 151)		78463,00	производственная деятельность, недропользование, тяжелая промышленность, автомобилестроительная промышленность, легкая промышленность, фармацевтическая промышленность, пищевая промышленность, нефтехимическая промышленность	автомобильная дорога, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, стационарная и сотовая связь, железнодорожные пути	Промышленное предприятие с разрешенным классом опасности не выше 3-го
34		27:22:0010602:25		142000,00			

35		27:22:00000000:4904		2224,00			
36		27:22:0010301:150		2056954,00			
37		Часть земельного участка 27:22:0031702 (под программу локализации АО «ОСК»)	Для размещения промышленных объектов	1376823,00 (размеры участка 27:22:0031702)	Под создание индустриального парка в рамках программы локализации производств сопутствующих судостроению	автомобильная дорога, электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, стационарная и сотовая связь, железнодорожные пути	Промышленное предприятие с разрешенным классом опасности не выше 2-го

 - Земельные участки планируемые для расширения границ ТОР в ходе реализации 1 этапа развития ТОР (2016-2022 гг.)

2.5. Потенциал территории ТОР и ее конкурентные преимущества

2.5.1 Географические преимущества

Конкурентный анализ территорий Дальневосточного федерального округа, на которых размещаются ТОР, проведен на трех уровнях:

- макроуровень: по странам Восточной и Юго-Восточной Азии и ДФО в целом;
- мезоуровень: по сопоставимым регионам ДФО (Приморскому и Хабаровскому краям, Амурской и Сахалинской областям);
- микроуровень: по Хабаровску и Комсомольску-на-Амуре.

Выделено шесть критериев, для которых отбирались статистические показатели:

- трудовые ресурсы;
- рынок сбыта;
- рынок сырья;
- транспортная доступность;
- инфраструктурная обеспеченность;
- административные преимущества.

Данные критерии позволяют достаточно полно описать существующую картину социально-экономического развития территорий и дать оценку каждой из предлагаемых стратегий развития ТОР Хабаровского края. На различных территориальных уровнях анализа набор критериев меняется. Так, на мезо- и микроуровне не сравниваются административные преимущества, т.к. они едины для всех регионов Дальнего Востока.

В силу специфики национальных статистических ведомств, набор показателей на макроуровне и на мезоуровне различается.

Сравнение конкурентных преимуществ стран Восточной и Юго-Восточной Азии и ДФО

На макроуровне географические преимущества территории связаны прежде всего с выгодным расположением региона. Хабаровский край занимает ключевое положение в Дальневосточном федеральном округе, имея границы с большей частью входящих в федеральный округ регионов, а также Китайской Народной Республикой, и располагаясь на основных транспортных путях: Транссибирской и Байкало-Амурской магистралях, водном пути по р. Амур, трубопроводным системам «ВСТО-2» и «Сахалин – Хабаровск – Владивосток», обладает выходами к Охотскому морю и Татарскому проливу. Регион богат минерально-сырьевыми (платина, олово, медь и др.), лесными и водно-биологическими ресурсами. Положение на основных транспортных путях позволяет также использовать ресурсы, добываемые в других регионах

ДФО.

Основными торговыми партнерами края являются КНР, Япония, Республика Корея, Сингапур, США, Вьетнам, на долю которых приходилось более 80 процентов от общей стоимости внешнеторгового оборота края.

Рынок сбыта стран восточной и юго-восточной Азии значительно более емок, нежели рынок сбыта Дальнего Востока России: в них проживает более 2,2 млрд человек, в то время как на Дальнем Востоке – 6,2 млн человек.

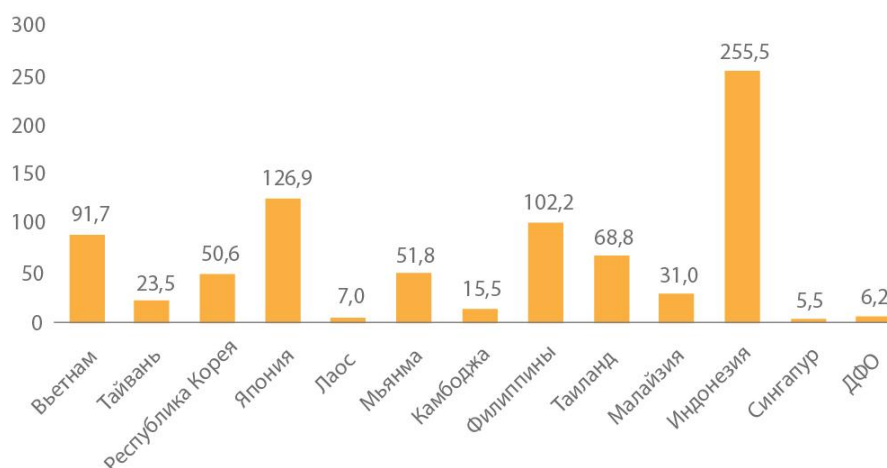


Рисунок 2.5 – Сравнительная численность населения стран Восточной и Юго-Восточной Азии (без КНР) и ДФО, млн. чел. (источник: национальные статистические ведомства)

При столь существенной разнице в численности населения, площадь ДФО составляет более 40% от площади стран Восточной и Юго-Восточной Азии, за счет чего различия в плотности населения достигают десятков и сотен раз.

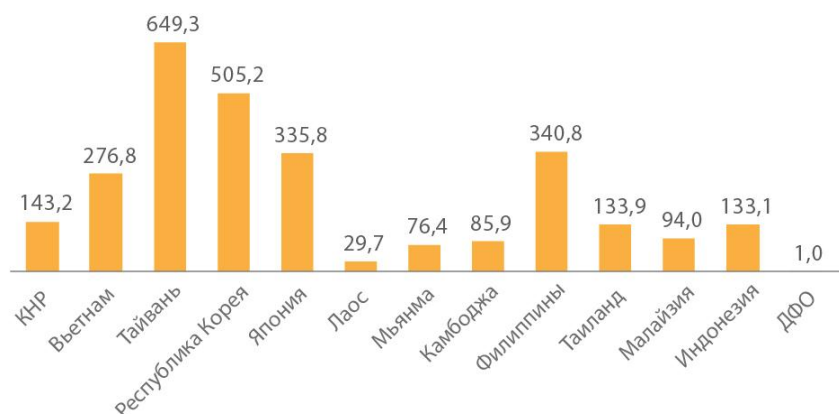


Рисунок 2.6 – Сравнительная плотность населения стран Восточной и Юго-Восточной Азии и ДФО, чел./кв. км (источник: национальные статистические ведомства)

В большинстве рассматриваемых азиатских стран наблюдается существенный естественный прирост, превышающий незначительный или нулевой миграционный отток, в то время как на Дальнем Востоке миграционный отток значительно выше естественного прироста. За счет этого численность населения ДФО за 15 лет (с 2005 г.) сократилась более чем на 4%, в то время как стран Восточной и Юго-Восточной Азии – выросла более чем на 7%.

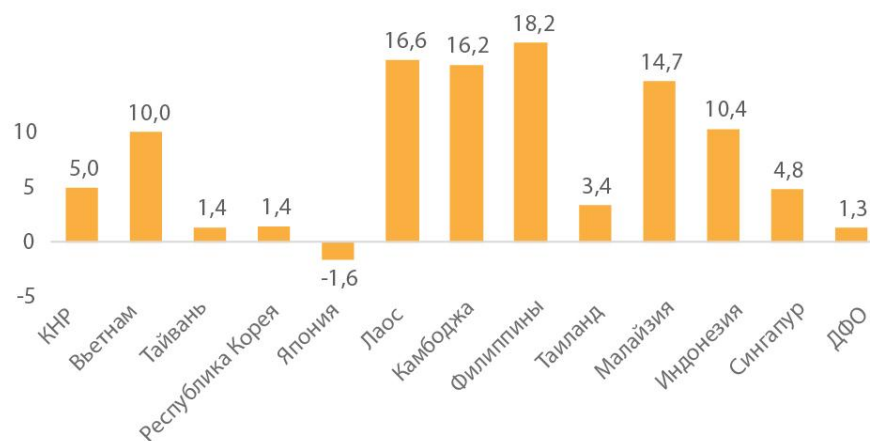


Рисунок 2.7 – Коэффициенты естественного прироста населения стран Восточной и Юго-Восточной Азии и ДФО, промилле (источник: World factbook)

Азиатские страны также характеризуются более динамичными темпами роста душевого ВРП по ППС. Между ними наблюдаются существенные различия, которые с точки зрения рынков сбыта позволяют проводить диверсифицированную экспортную политику.

Рынок трудовых ресурсов напрямую зависит от численности населения. Об их качестве можно судить по индексу человеческого развития как основного интегрального показателя, отражающего уровень жизни, образованность и долголетие населения страны. ДФО по данному показателю находится на четвертом месте среди сравниваемых территорий, уступая только развитым странам: Сингапуру, Республике Корея, Японии. При этом, данный показатель сложно интерпретировать из-за различий в методике расчета. В целом, более корректно говорить о сопоставимом со средним уровнем индекса человеческого развития в странах Азии значении показателя по ДФО, т.к. оно может быть завышено из-за более высоких по сравнению со среднероссийскими доходов населения.

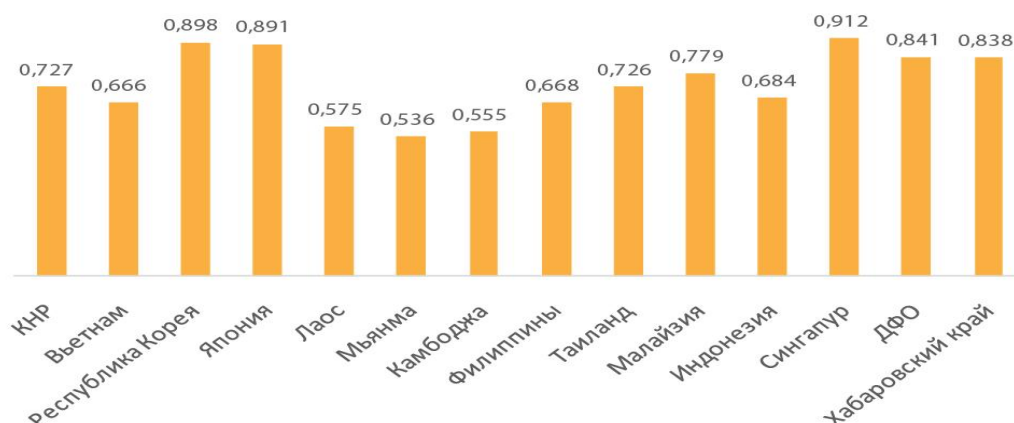


Рисунок 2.8 – Индекс человеческого развития стран Восточной и Юго-Восточной Азии, ДФО и Хабаровского края

По уровню безработицы, рассчитанному по методологии Международной организации труда, ДФО занимает одно из первых мест

наравне с Филиппинами и Индонезией.

Высокий уровень безработицы свидетельствует о структурных проблемах в экономике, высвобождении большого числа сотрудников производств, теряющих рентабельность.

ДФО выделяется по добыче золота, серебра, свинца, а также углеводородного сырья. По ряду полезных ископаемых (железная руда, уголь, золото, уран, цирконий) разведаны крупные месторождения, на которых еще не ведется разработка. Среди стран Азиатско-Тихоокеанского региона Дальний Восток уступает только Китаю, который обладает запасами практически всех полезных ископаемых.

Таблица 2.3 – Добыча полезных ископаемых в странах Восточной и Юго-Восточной Азии и ДФО, 2018 г.

	Уголь, млн. т.	Алмазы, млн. карат	Золото, тыс. кг	Серебро , тыс. кг	Олово, тыс. тонн	Свинец, тыс. тонн	Природный газ, млрд куб. м	Нефть, млн тонн
КНР	3874,0	1,1	453	3567,6	160,0	2700,0	130,2	211,4
Вьетнам	41,7	н/д	0,2	0,0	5,4	1,4	10,2	16,2
Тайвань	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	0,4	0,01
Респ. Корея	1,7	н/д	0,3	3,3	0,0	2,8	0,0	н/д
Япония	н/д	н/д	7,1	3,5	н/д	н/д	2,8	0,6
Лаос	0,5	н/д	5,3	0,5	0,9	0,1	н/д	н/д
Филиппины	7,3	н/д	18,4	23,0	н/д	н/д	3,7	0,9
Таиланд	18,0	н/д	4,6	29,2	0,2	н/д	42,1	16,3
Малайзия	2,7	н/д	4,3	39,2	3,8	н/д	65,7	28,5
Индонезия	402,6	н/д	69,0	119,2	70,2	н/д	74,1	169,2
ДФО	33,8	36,0	137,0	640,5/70 0	0,2 / 1,2	155,2/28 0	28,0	21,0

Дальний Восток – один из основных лесопромышленных регионов России. Запасы древесины составляют порядка 20,5 млрд. куб. м, что в 1,5 раза превышает совокупные запасы КНР, в 1,8 раза – запасы Индонезии.

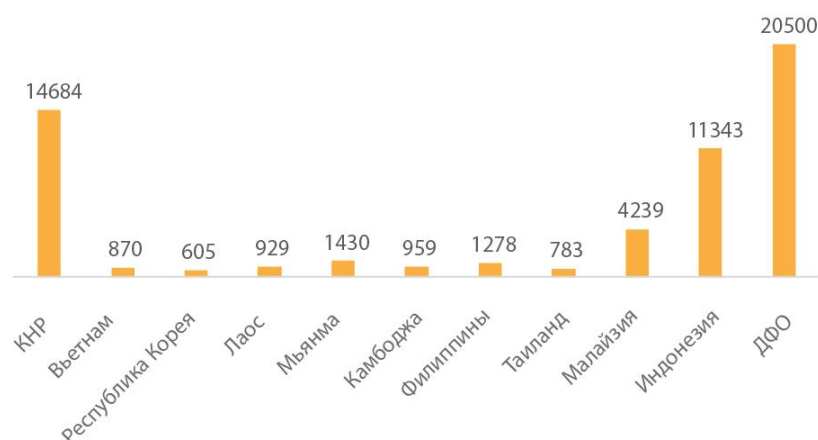


Рисунок 2.9 – Запасы древесины в странах Восточной и Юго-Восточной Азии и ДФО, млн куб. м
(источник: Forest resources assessment)

По плотности транспортной инфраструктуры ДФО существенно

уступает азиатским странам. На рис. 2.11 показано, что плотность автодорог и железных дорог Дальнего Востока ниже, чем в любой другой из рассматриваемых стран, за исключением Лаоса. При этом, на графике не показаны Япония, Республика Корея, Тайвань и Сингапур, где плотность автомобильных дорог превышает 1000 км на кв. км.

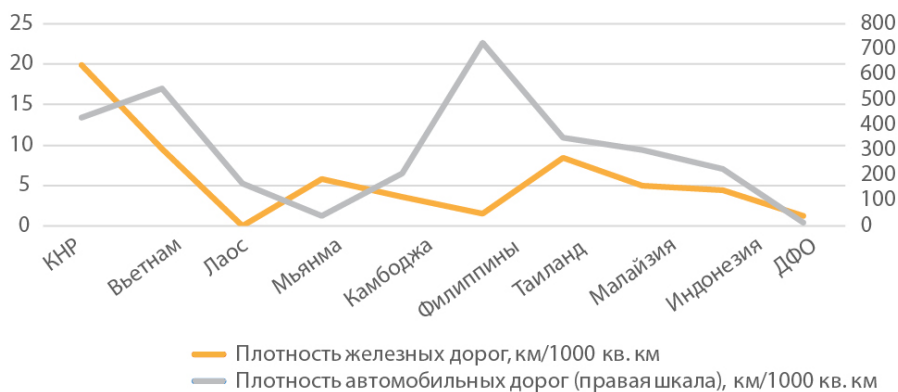


Рисунок 2.10– Плотность транспортной инфраструктуры в странах Восточной и Юго-Восточной Азии и ДФО (источник: национальные статистические ведомства)

Налоговые и иные преимущества, предоставляемые резидентам территорий развития стран АТР и регионов Дальнего Востока, схожи. По налогу на прибыль предоставляются льготы в течение первых 3-6 лет с момента получения первой прибыли, также снижается нагрузка по другим налогам. Одним из основных преимуществ территорий развития является строительство объектов инфраструктуры за счет государства. Ниже приведены примеры территорий развития, которые выступают конкурентами ТОР Дальнего Востока. Льготы, предоставляемые резидентам ТОР Хабаровского края, подробно описаны в разделах 2.5.6 и 2.5.7.

В таблице 2.4 приведена сравнительная характеристика инвестиционной привлекательности российского Дальнего Востока при условии применения преференциального режима ТОР и СПВ с условиями в странах АТР по 7 сравнительным параметрам.

Таблица 2.4 – Сравнение параметров инвестиционной привлекательности ДФО (в режиме ТОР и СПВ) и стран Азиатско-Тихоокеанского региона

№	Экономические условия в странах Азиатско-Тихоокеанского региона	Единицы измерения	Корея 2018	Китай 2018	Сингапур 2018	США 2018	Канада 2018	Япония 2018	Россия 2018
1	Налог на прибыль	% от прибыли	18,2	11,1	2	27,4	3,9	28,9	0
2	Уровень цен на логистические услуги	USD за 20-футовый контейнер	695	800	440	1289	1680	1021	895
3	Цены на энергию	Центов США за 1 кВт энергии	9,2	11	н/д	9,4	7,2	28	6,3
4	НДФЛ	% от заработной платы	35	45	20	35	29	50	13
5	Время, необходимое для получения разрешения на строительство	дней	28	244	26	80	249	197	7
6	Присоединение инфраструктуры к источнику питания	дней	18	143	31	90	137	98	160
7	Защита интеллектуальной собственности	Место согласно рейтингу IPRI	5,9	5,4	8,1	7,6	7,9	8	4,5

Таблица 2.4 демонстрирует, по каким позициям инвестиционной привлекательности Россия находится на уровне конкурирующих стран – это низкие цены на электроэнергию, низкие налоги, неплохие позиции в сфере защиты интеллектуальной собственности. При этом колоссальное отставание от лидеров по выдаче разрешений на строительство, по стоимости подключения к сетям. Сокращение отставания в указанных сферах возможно только посредством комплексного реформирования соответствующих институтов.

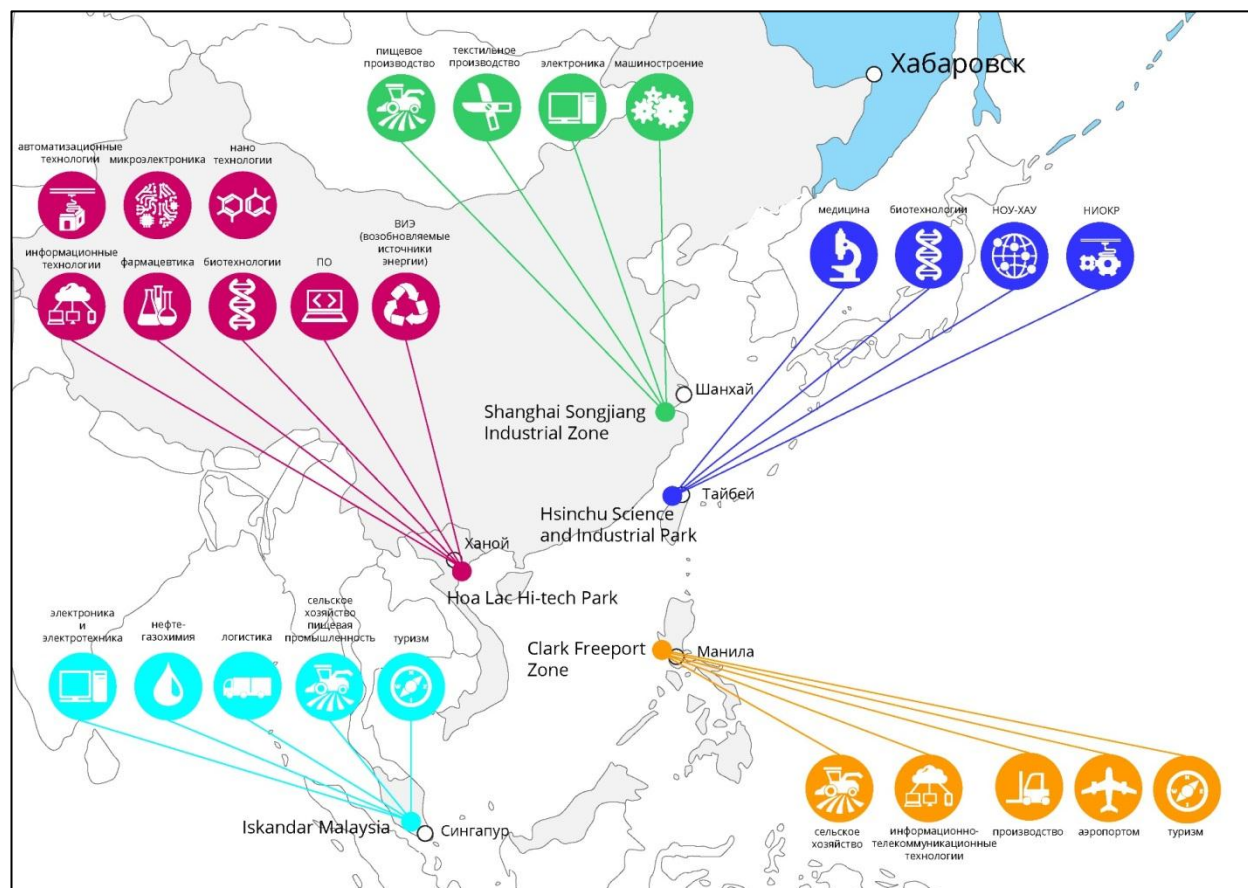


Рисунок 2.11 – Анализ конкурентных площадок в Восточной и Юго-восточной Азии

Тайвань (к примеру, Hsinchu Science Park): научные парки Тайваня предоставляют резидентам стандартные корпуса для размещения, а также полный спектр услуг: сведение плановых показателей деятельности парка, привлечение инвестиций, защита окружающей среды, услуги бизнесу (регистрация компаний, лизинг, получение лицензии на освобождение от пошлин и т.д.), возведение производственных зданий, землеустроительные работы (в т.ч. решение юридических вопросов), поиск кадров, юридические услуги, клининговые услуги и т.д.

Китай (Shanghai Songjiang Industrial Zone): иностранные инвесторы уплачивают налог на прибыль в размере 15%. Компании, которые существуют более 10 лет, освобождаются от налога на прибыль в первые два года с

момента ее получения, а в период с 3 по 5 год уплачивают его в половинном размере. Также, в зависимости от профиля компании и объема инвестиций льготный налоговый режим может быть продлен на три года. Компании-экспортеры освобождаются от местных налогов на прибыль на время действия льготного периода. Пониженные ставки аренды, подключение к инженерной инфраструктуре.

Филиппины (Clark Special Economic Zone): 5% ставка налога на прибыль при условии, что не менее 70% этой прибыли получено от экспорта. Право на освобождение от налога и беспошлинный ввоз оборудования и сырья. Освобождение от налога на недвижимость. Действующий режим свободной таможенной зоны. Предоставление специальных виз для иностранных резидентов и работников. Пониженные арендные ставки. Подключение к инженерным коммуникациям.

Вьетнам (Danang Hi - Tech Park): пониженная налоговая нагрузка (10%) по налогу на прибыль, а также введение периодов освобождения от налога или его снижения на 50%. Пониженные арендные ставки и ставки использования инфраструктуры, которые ранжированы в зависимости от вида деятельности резидента. Предоставляются услуги Управляющей компании по оформлению документации (служба «одного окна»), поддержке иностранных инвесторов при переезде, поиску высококвалифицированной рабочей силы, а также получению доступа к финансовым ресурсам в соответствии с вьетнамскими законами.

В Южной Корее компании, ведущие свою деятельность на территории национальных индустриальных комплексов, получают право на освобождение от уплаты некоторых местных налогов и сборов, им возмещается часть затрат на строительство производственных объектов, оказывается помощь в обеспечении инфраструктурой и т. д. Кроме того, они получают право на аренду или покупку земельных участков внутри индустриальных парков по ценам значительно ниже рыночных. Национальные компании с участием иностранных инвестиций могут вести деятельность в таких индустриальных комплексах на тех же условиях, что и иностранные компании.

Кроме того, Министерство торговли, промышленности и энергетики Южной Кореи имеет право на создание Индустриальных комплексов исключительно для иностранных компаний в рамках национальных индустриальных комплексов, или же отдельно от них. В этом случае их статус приравнивается к статусу национального индустриального комплекса с сохранением всех соответствующих льгот. При этом на них дополнительно распространяется действие льгот, предусмотренных для компаний с участием иностранных инвестиций положениями Закона о стимулировании

иностранных инвестиций.

В настоящее время в Республике Корея функционирует шесть Индустриальных комплексов исключительно для иностранных инвесторов:

Gumi National Industrial Complex. Основной вид деятельности – производство высокотехнологичной электронной продукции. В комплексе располагаются такие крупные, известные компании как Samsung, LG, Daewoo. В этом комплексе выпускается 40 % мирового рынка жидкокристаллических дисплеев и 46 % мирового рынка мобильных телефонов CDMA.

Ochang Scientific Industrial Complex, общей площадью около 10 млн кв. м. Строительство началось в 1992 г. и закончилось в 2001 г. В комплексе расположены компании, занимающиеся в основном производством полупроводников.

Jinsa National Industrial Complex - производство различной высокотехнологичной продукции.

Daebul National Industrial Complex, общей площадью около 960 тыс. кв. м, – производство различной высокотехнологичной продукции.

Cheonan National Industrial Complex, общей площадью около 700 тыс. кв. м, введен в строй в 1996 г. Основной вид деятельности – производство различной высокотехнологичной продукции. В комплексе размещается большое количество японских компаний.

Gwangju Pyeongdong National Industrial Complex, общей площадью около 940 тыс. кв. м, создан в 1995 году. В комплексе располагаются компании из Японии, США и стран ЕС. Основной вид деятельности – производство высокотехнологичной продукции (оптоэлектроника, биоинженерия).

Таблица 2.5 – Критерии сравнения ДФО и стран Восточной и Юго-Восточной Азии

Критерий сравнения	Позиции ДФО на фоне стран Восточной и Юго-Восточной Азии
Рынок сбыта	Слабый локальный рынок. 6 млн. чел. - локальный рынок, рынок стран Ю-В Азии ~2 млрд. человек
Рынок труда	Квалифицированные кадры в отдельных отраслях (судостроение, авиастроение)
Сырьевая база	Преимущество по объему имеющихся ресурсов и потенциалу освоения территории. Преимущества по отдельным видам ресурсов
Транспортная доступность	Регионы ДФО находятся на периферии Азиатско-Тихоокеанского региона. Низкая плотность транспортной инфраструктуры
Инженерная инфраструктура	Отсутствует, есть только базовая (инженерная в части наличия мощностей), нет готовых площадок для локализации
Административные преимущества	Условия ТОП конкурентоспособны в сравнении с условиями других территорий развития АТР

Сравнение конкурентных преимуществ регионов ДФО

Экономические связи с регионами России складываются в соответствии с основными конкурентными преимуществами края: транспортно-географическим положением, высоким научно-техническим потенциалом. По территории края проходят крупнейшие железнодорожные и трубопроводные магистрали региона, связывающие его с другими регионами ДФО. В частности, особую роль играет трубопроводная система ВСТО, по которой на территорию края приходит углеводородное сырье для внутреннего потребления и на экспорт.

Из сравниваемых регионов ДФО наиболее заселенным является Приморский край, концентрирующий почти 30% жителей федерального округа. Также он выделяется по наиболее высокой плотности населения (11,7 чел./кв. км). Хабаровский край является вторым по населенности регионом Дальнего Востока.

По ВРП на душу населения Хабаровский край опережает Амурскую область и Приморский край, уступая Сахалинской области. Среднее значение показателя по ДФО также выше, что, как и в случае Сахалинской области, связано с доходами регионов от продажи углеводородного сырья и других природных ресурсов. Соответственно, по другим отраслям Хабаровский край является лидером, что позволяет считать его основным экономическим центром ДФО.

Рынок труда Хабаровского края уступает Приморскому по численности экономически активного населения.

При этом, здесь значительно ниже безработица, которая снизилась более чем на 1% за последние 5 лет.

Также Хабаровский край опережает другие регионы континентальной части ДФО по индексу человеческого развития. Первое место занимает Сахалин, за счет более высоких доходов населения.

Среднемесячная заработная плата в Хабаровском крае растет быстрее, чем в Приморском крае и Амурской области, превышая значения в них на 4-5 тыс. руб. Во многом это обусловлено сохранением здесь крупных промышленных предприятий.

Наблюдается сближение Приморского и Хабаровского краев по числу, выпускаемых учреждениями среднего и высшего профессионального образования квалифицированных работников.

Все регионы ДФО обладают значительными запасами полезных ископаемых, а также лесных и рыбных ресурсов. Основные виды полезных ископаемых: золото, серебро, титановые руды, свинец, вольфраммолибденовые руды, олово, цирконий, фосфориты, уголь, нефть, природный газ. Амурская область выделяется по запасам и добыче золота. Хабаровский край – по запасам и добыче золота, олова, а также запасам меди. Приморский край – крупнейшими запасами бора, месторождениями

плавикового шпата, вольфрама. Сахалинская область – основной центр добычи нефти и газа региона. В Амурской области и Приморском крае также расположены значительные ресурсы строительных материалов. Регионы континентальной части региона богаты лесными ресурсами.

Хабаровский край обладает значительными и разнообразными природными богатствами – земельными, водными, лесными и другими биологическими ресурсами вод и суши, полезными ископаемыми. По многим из них край занимает важное место на Дальнем Востоке и в стране (лес, ценные виды рыб и пушных зверей, руды черных, цветных и драгоценных металлов, водные ресурсы). Около 90% лесов края это промышленные леса. Минерально-сырьевой потенциал является одним из основных конкурентных преимуществ края. Удельный вес запасов основных видов полезных ископаемых Хабаровского края в минерально-сырьевом потенциале Дальневосточного федерального округа составляет по платине – 50 %, золоту – 8 %, олову – 20 %, меди - 50 %, углю – 7,5 %. Имеются значительные запасы цветных, редких металлов, строительных материалов. Выявлены также месторождения агрохимического сырья, цветных камней, минеральных подземных вод, лечебных грязей и минеральных красок.



Рисунок 2.12 – Общий запас древесины в регионах ДФО, млн куб. м (источник: Росстат)

Следует отметить, что большая часть разведанных месторождений не осваивается из-за удаленности от транспортных магистралей и невысокой рентабельности добычи.

Все регионы ДФО находятся на значительном удалении от Европейской части России и основных центров расселения. В рамках региона Хабаровский и Приморский края, Амурская область имеют схожую транспортную доступность: они расположены на Транссибирской и Байкало-Амурской железнодорожной магистралях, по их территории проходят федеральные автомобильные трассы «Амур» и «Уссури». В то же время, плотность автодорог сильно различается. В самом большом по площади Хабаровском крае она заметно ниже, чем в Амурской области и наиболее освоенном Приморском крае. Сахалинская область в силу своего островного положения имеет наиболее низкую транспортную доступность. Хабаровский край расположен на пересечении основных транспортных магистралей Дальнего

Востока, что позволяет утверждать, что он имеет наиболее выгодное транспортно-географическое положение. При этом, Хабаровский край также выигрывает за счет более развитой производственной инфраструктуры.

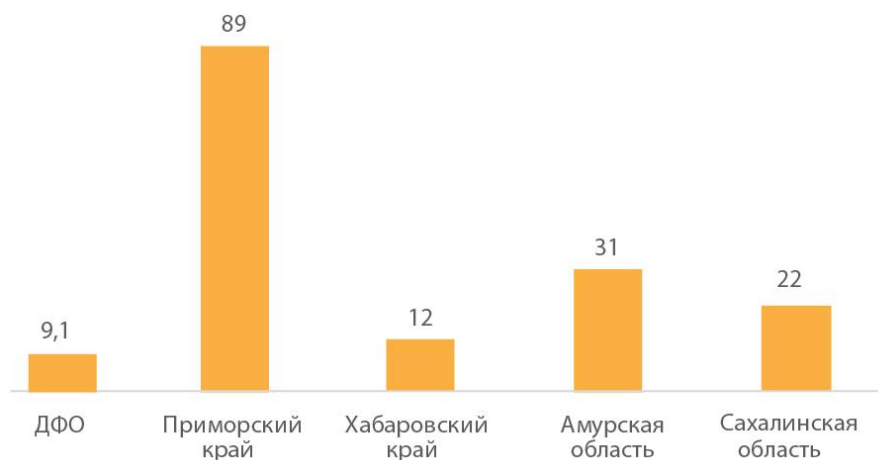


Рисунок 2.13 – Плотность автомобильных дорог в регионах ДФО, км/тыс. кв. км (источник: Росстат)

Таблица 2.6 – Критерии сравнения Хабаровского края регионов ДФО

Критерий сравнения	Позиции Хабаровского края на фоне других регионов ДФО
Рынок сбыта	Сопоставимый с Приморским краем рынок сбыта, составляющий примерно 25% от рынка всего Дальнего Востока
Рынок труда	Сопоставимы с Приморским краем условия. Наличие квалифицированных кадров в отдельных отраслях. Крупный ВУЗовский центр.
Сырьевая база	Наибольший потенциал разработки лесных ресурсов среди регионов Дальнего Востока. Слабая топливно-энергетическая база.
Транспортная доступность	Центральное положение относительно основных транспортных магистралей региона, слабая сторона – отсутствие сухопутных погранпереходов с КНР
Инженерная инфраструктура	Инфраструктурный лидер (вместе с Приморским краем)
Административные преимущества	Равные условия с другими регионами ДВ

В целом диверсификация экономического комплекса Хабаровского края обеспечивается за счет:

- создания мощной многофункциональной и специализированной транспортной инфраструктуры как основы для реализации производственного и транзитного потенциала Хабаровского края, усиления его кооперации и интеграции с субъектами Российской Федерации Дальнего Востока, Сибири и странами Азиатско-Тихоокеанского региона;
- повышения эффективности и устойчивости отраслей, эксплуатирующих природные ресурсы края;
- реанимации и развития высокотехнологичных производств в

обрабатывающей промышленности на базе существующих предприятий оборонно-промышленного комплекса, рассчитанных на внутрирегиональные потребности, национальный и международный рынок;

- диверсификации индустриального комплекса края путем организации современных перерабатывающих производств на базе использования местного и проходящего транзитом энергетического и минерального сырья, лесных продуктов, электроэнергии;
- обеспечения инновационного характера развития отраслей экономики края, технического и технологического перевооружения производственного аппарата, освоение новых конкурентоспособных видов продукции, утверждение механизмов внедрения в производство инновационных продуктов;
- обеспечения объектов производства и основных зон, узлов расселения транспортной, энергетической, инженерной инфраструктурой.

С учетом складывающихся в экономическом комплексе края тенденций и необходимости решения существующих проблем приоритетами экономической политики являются:

- развитие и повышение эффективности энергетической инфраструктуры на основе совершенствования топливно-энергетического баланса, модернизации и реконструкции генерирующих мощностей с внедрением прогрессивных технологий и оборудования, создания новых современных мощностей, реализации мероприятий по энергосбережению;

- развитие и совершенствование транспортной инфраструктуры, создание современных транспортно-логистических центров, трубопроводных и портовых мощностей, создание авиатранспортного узла (хаба) на базе аэропорта Хабаровск (Новый) с учетом развития сети аэропортов местных воздушных линий, усиление и развитие транзитных функций, транспортных коридоров, строительство автодорог, полное обеспечение потребностей хозяйственного комплекса края в услугах по перевозке грузов и пассажиров;

- повышение эффективности и комплексности использования природных ресурсов, кардинальное увеличение доли обработанной продукции, в том числе глубокой переработки, готовых изделий в общем объеме продукции;

- обеспечение инновационного характера развития отраслей экономики края, технического и технологического перевооружения производственного аппарата, сохранение и загрузка существующих производств, выпускающих инновационную продукцию, освоение новых конкурентоспособных видов продукции, организация новых конкурентоспособных производств, подготовка кадров и развитие механизмов внедрения в производство инновационных продуктов;

- решение проблем привлечения в экономику и социальную сферу края инвестиционных ресурсов в объемах, достаточных для обеспечения высоких темпов развития хозяйственного комплекса края.

Создание территорий опережающего развития и промышленных парков направлено на достижение приоритетных целей развития экономики.

Сравнение конкурентных преимуществ Хабаровска и Комсомольска-на-Амуре

Таблица 2.7 – Критерии сравнения Комсомольска-на-Амуре и Хабаровска

Критерий сравнения	Позиции Комсомольска-на-Амуре на фоне Хабаровска
Рынок сбыта	Планируемая к производству в ТОР «Комсомольск» продукция не имеет аналогов на российском рынке и предназначена в основном на экспорт. Таким образом, емкость местного рынка сбыта не играет определяющей роли
Рынок труда	Квалифицированные кадры в основных отраслях специализации ТОР. Более низкая емкость рынка труда в сравнении с Хабаровском
Сырьевая база	Наличие собственной металлургической базы
Транспортная доступность	Транспортная доступность Комсомольска-на-Амуре ниже, чем у Хабаровска. Хуже развита транспортная инфраструктура в границах ТОР
Инженерная инфраструктура	Площадки ТОР «Хабаровск» лучше оснащены инженерной инфраструктурой. В то же время, площадки ТОР «Комсомольск» частично уже подключены к инженерной инфраструктуре с запасом мощности.
Административные преимущества	Равные условия с Хабаровском

2.5.2 Экономические преимущества

В Хабаровском крае сохраняется высокая предпринимательская активность, отражающаяся в динамике количества юридических лиц. На территории региона согласно данным УФНС, осуществляют деятельность 24,78 тыс. юридических лиц и 26,84 тыс. индивидуальных предпринимателей.

В Комсомольске-на-Амуре сложилась уникальная структура промышленности. На территории города расположен крупный судостроительный завод (ПАО «Амурский судостроительный завод»), один из крупнейших в стране авиастроительных заводов (Комсомольский-на-Амуре авиационный завод имени Ю.А. Гагарина, входящий в ПАО «Авиационная холдинговая компания «Сухой»), Электрометаллургический завод «Амурсталь», нефтеперерабатывающий завод (ООО «РН-Комсомольский НПЗ»), машиностроительные заводы («Амурлитмаш» – производство дробебетного, дробеструйного оборудования, гидropескоструйных установок). Существующая научно-техническая база является основным конкурентным преимуществом Комсомольска-на-Амуре.

В Хабаровском крае целенаправленно ведется работа над созданием

благоприятного инвестиционного климата.

Постановлением Правительства Хабаровского края от 13 июня 2018 года № 215-пр утверждена Стратегия социально-экономического развития Хабаровского края на период до 2030 года.

Цель Стратегии – создание устойчивой системы привлечения инвестиций и реализации инвестиционных проектов на территории края для повышения уровня жизни населения края - обеспечивает реализацию задач устойчивого социально-экономического развития региона на долгосрочную перспективу.

Актуальность разработки и реализации Стратегии заключается в необходимости преодоления инфраструктурных ограничений, ускорения социально-экономического развития края за счет роста инвестиционной активности бизнеса, повышения эффективности государственного регулирования инвестиционной сферы.

Стратегия направлена на повышение инвестиционной привлекательности края, формирование условий для мобилизации внутренних и увеличения притока внешних инвестиционных ресурсов и новых технологий в экономику региона, развитие региональной инвестиционной инфраструктуры.

Стратегия дает наглядное представление бизнес-сообществу об экономических, отраслевых и территориальных приоритетах развития края, а также используемых инструментах поддержки инвестиционной деятельности в регионе.

В Стратегии осуществлена оценка стратегически значимых количественных и качественных характеристик экономики региона, доступных ресурсов его развития, определены конкурентные преимущества и инвестиционные приоритеты края, представлен комплекс мероприятий, направленных на достижение целей Стратегии, и ожидаемые результаты.

Среди основных российских инвесторов, реализующих проекты на территории края, – ПАО «Газпром», ПАО «АК «Транснефть», ПАО «РАО Энергетические системы Востока», ПАО «Компания «Сухой», АО «Дальлеспром», ПАО «НК «Роснефть» и НК «Альянс», ПАО «Полиметалл», ПАО «Сибирская Угольная Энергетическая Компания», ПАО «РЖД», ПАО «Русолово». В число крупных иностранных инвесторов, работающих в крае, входят ExxonNeftegazLtd. (нефтеналивной терминал в порту Де-Кастри), HighlandGoldMiningLtd. (инвестиции в золотодобычу на месторождении Многовершинное), JGC Corporation (инжиниринг), корейская акционерно-строительная компания Kereng и ряд других.

На территории Хабаровского края действует ряд государственных, региональных и муниципальных программ территориального развития.

В указанных документах развития большое внимание уделяется повышению конкурентных преимуществ регионов Дальнего Востока Российской Федерации. Они определяют перечень приоритетных отраслей, а также источники и порядок привлечения инвестиций.

В соответствии с Федеральным законом от 29 декабря 2014 г. № 473-ФЗ "О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации", налоговым законодательством Российской Федерации, Законом Хабаровского края от 10 ноября 2005 г. № 308 "О региональных налогах и налоговых льготах в Хабаровском крае" для резидентов ТОР установлен преференциальный режим осуществления предпринимательской деятельности:

- снижение ставки по налогу на прибыль с 20,0 до 0 процентов на первые пять лет с момента получения прибыли, до 13,0 процентов на следующие пять лет;

- снижение ставки по налогу на имущество организаций с 2,2 до 0 процентов на первые пять лет, до 1,1 процента на следующие пять лет;

- понижающий коэффициент к налогу на добычу полезных ископаемых на 10 лет: 0 - на первые два года; 0,2 - на третий - четвертый годы; 0,4 - на пятый - шестой годы, 0,6 - на седьмой - восьмой годы, 0,8 - на девятый - десятый годы;

- снижение ставки страховых взносов с 30,0 до 7,6 процента на 10 лет;

- льготная ставка земельного налога в размере 0 процентов на три года;

- привлечение иностранной рабочей силы вне квот по решению наблюдательного совета ТОСЭР;

- создание за счет средств федерального и краевого бюджетов объектов инфраструктуры ТОСЭР;

- применение таможенной процедуры свободной таможенной зоны.

Таким образом, экономические преимущества ТОР «Комсомольск» во многом определяются общими тенденциями и приоритетами социально-экономического развития Хабаровского края, а также сложившимися в городе структурой и составом промышленности.

2.5.3 Инфраструктурные преимущества

Площадки «Амурск», «Амурлитмаш», «Оловянно-рудная», «Березовый», «Агропромышленный кластер» созданные на базе бывших, либо действующих производственных предприятий, обеспечены инженерной инфраструктурой, производственными, складскими и административными зданиями, располагают подведенными подъездными автомобильными и железнодорожными путями и полностью готовы к размещению резидентов.

Площадка «Парус» относится к типу «гринфилд» и на январь 2020 года частично обеспечена объектами инфраструктуры. На северной границе земельного участка расположена подстанция электроснабжения, обеспечивающая напряжение 220/110/10 кВ. В рамках проектировки освоения территории площадки проработаны вопросы врезки в городскую систему водо- и газоснабжения. Существующие мощности являются избыточными и позволяют гарантировать потенциальным резидентам бесперебойный доступ

к упомянутым ресурсам.

Для повышения транспортной доступности площадки в 2017 году выполнено строительство автодороги от перекрестка Комсомольского шоссе – проспект Победы до ул. Пермской с подходом к площадке ТОР. АО «Корпорации развития Дальнего Востока» выполняется строительство инженерной инфраструктуры (водоснабжение, водоотведение, газоснабжение) для обеспечения резидентов площадки «Парус». Завершено строительство системы электроснабжения площадки, водоснабжению. Срок завершения работ по водоотведению – II квартал 2020 года. На площадке выполнены временные внутриплощадочные автомобильные дороги для обеспечения подъездов ко всем земельным участкам. Работы по газоснабжению площадки в 2020 году. Строительство внутриплощадочных автомобильных дорог постоянного использования, а также внутриплощадочной ливневой канализации планируется выполнить в 2022 году. Помимо этого, АО «Корпорации развития Дальнего Востока» 18.10.2019 года, завершено строительство двух производственно-административных зданий общей площадью 2 900 м² (по 1 450 м² каждое) под нужды резидентов.



Рисунок 2.14 – Схема и основные параметры создаваемой инфраструктуры на площадке «Парус»

Также, АО «КРДВ» запланировано и возводится совместно с Правительством Хабаровского края и инвестором (ООО «Флагман») инфраструктура на площадке «Холдоми». На рисунке 2.15 представлена Схема и основные параметры создаваемой инфраструктуры на площадке «Холдоми».

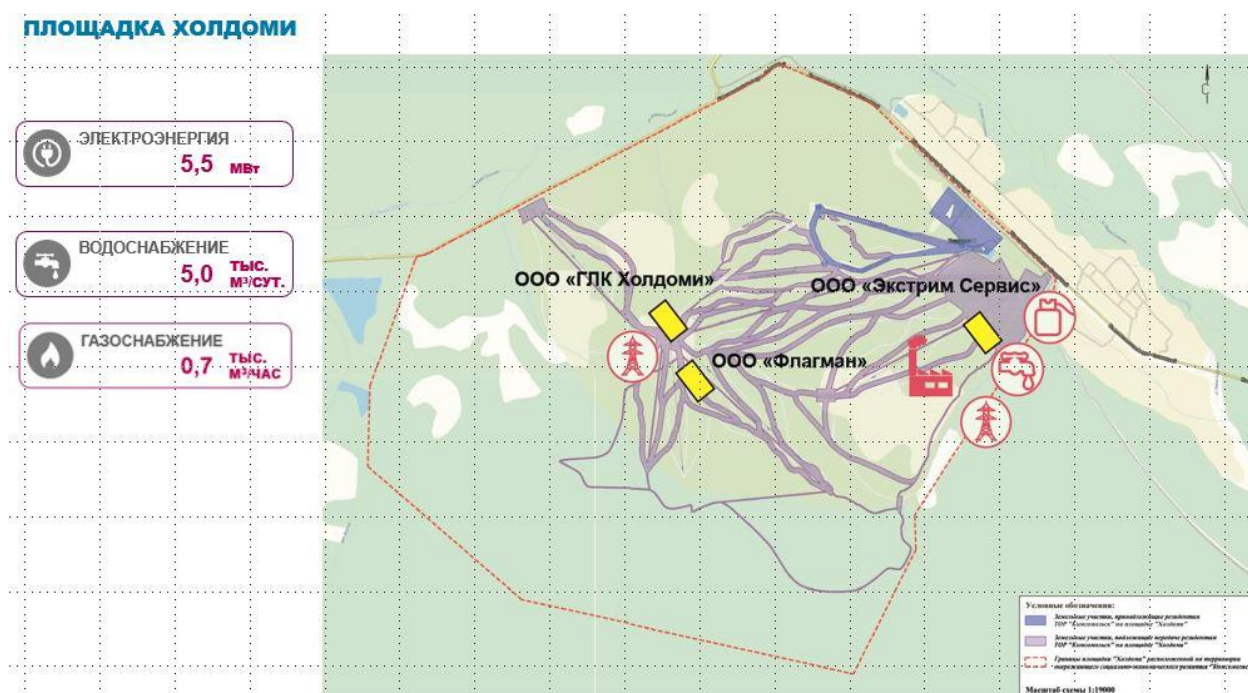


Рисунок 2.15 – Схема и основные параметры создаваемой инфраструктуры на площадке «Холдоми»

2.5.4 Логистические преимущества

г.Комсомольск-на-Амуре – один из крупнейших транспортных узлов Хабаровского края. Он находится на пересечении транспортных путей федерального и регионального значения, радиально расходящихся от города:

- на запад – Байкало-Амурская магистраль;
- на восток – железная дорога до портов Ванино и Советская гавань;
- на северо-восток – водный путь по р. Амур до Николаевска-на-Амуре с дальнейшим выходом в Охотское море и Татарский пролив, автомобильная дорога до порта Де-Кастри, газо- и нефтепроводы с острова Сахалин;
- на юго-запад – водный путь по р. Амур, автомобильная и железная дороги до Хабаровска и далее к портам Владивосток и Находка, приграничным городам Приморского края.

В настоящее время ведется строительство участка трубопроводной системы «Восточная Сибирь – Тихий океан» от Хабаровска до Комсомольска-на-Амуре, а также продуктопровода от Комсомольска-на-Амуре (КНПЗ) до порта Де-Кастри.

Наземные транспортные пути обеспечивают городу связь как с другими регионами России, так и со странами АТР, в частности, с Китаем.

Также в городе расположены два аэропорта: Хурба (гражданский) и Дзёмги (военно-экспериментальный).

Исключительным преимуществом г.Комсомольска-на-Амуре, является возможность доставки грузов авиатранспортом в северные удаленные

регионы ДВФО.

Площадка «Парус» расположена в непосредственной близости от всех объектов транспортной инфраструктуры Комсомольска-на-Амуре, что позволяет в полной мере использовать логистические преимущества города.

2.5.5 Социальные преимущества

Комсомольск-на-Амуре – второй по численности населения город Хабаровского края, здесь проживает 248 тыс. человек (оценка на 1 января 2019 г.). Миграционный отток – 1,5 тыс. человек. Численность экономически активного населения составляет 164,5 тыс. человек (69,5% от общей численности населения), из них численность занятых – 143,2 тыс. человек. Уровень зарегистрированной безработицы 1,1%, что ниже среднероссийского уровня (1,3%).

Около трети (31,4%) занятого населения сосредоточено в сфере малого и среднего предпринимательства, пятая часть (22,1%) – на обрабатывающих производствах. Третье место в структуре занятости занимают отрасли социальной сферы (17,1% занятых).

В городе развита сфера здравоохранения и образования: действует около 50 краевых учреждений здравоохранения и их подразделений, 2 вуза и ряд филиалов, 12 средних специальных учебных заведений, около 60 среднеобразовательных школ. Также в городе проводится множество культурных мероприятий, расположено много спортивных объектов. Ведется работа по модернизации учреждений социальной сферы.

Общая численность студентов вузов, училищ и техникумов составляет порядка 15 тыс. человек, из которых 6,4 тыс. обучается в Комсомольском-на-Амуре государственном техническом университете (КнАГУ). Ежегодно выпускается около 1,5 тыс. квалифицированных специалистов. КнАГУ обеспечивает промышленные предприятия кадрами. Действующий на базе университета технопарк способствует созданию, развитию и последующему внедрению инновационных технологий, которые могут быть применены на действующих производствах.

Таблица 2.8 – Список высших образовательных учреждений Комсомольска-на-Амуре

Название	Категория	Статус	Число студентов
Амурский гуманитарно-педагогический государственный университет	государственный	университет	3 081
Комсомольский-на-Амуре государственный университет	государственный	университет	6 351

Среди средних специальных учебных заведений Комсомольска-на-

Амуре наибольшее значение имеют:

- Авиационно-технический техникум
- Строительный колледж
- Metallургический техникум
- Колледж информационных технологий и сервиса
- Лесопромышленный техникум
- Судомеханический техникум
- Финансово-экономический техникум.

2.5.6 Налоговые преимущества

Согласно Федеральному закону от 23 мая 2016 г. № 144-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации» инвестор, вложивший в реализацию проекта на Дальнем Востоке 50 млн. рублей в течение 3 лет или 500 млн. рублей в течение 5 лет, получает право на льготу при уплате налога на прибыль и налога на добычу полезных ископаемых. При этом учитываются инвестиции, совершенные с 1 января 2013 года. Исключаются какие-либо требования к инвесторам для получения льгот, кроме установленных напрямую в Налоговом кодексе.

Индивидуальный предприниматель или юридическое лицо признаются резидентами ТОР с даты внесения соответствующей записи в реестр резидентов. Управляющая компания (АО «КРДВ») выдает резиденту ТОР свидетельство, удостоверяющее его регистрацию в качестве резидента ТОР. Управляющая компания сообщает сведения о регистрации индивидуального предпринимателя, юридического лица в качестве резидентов ТОР в налоговый орган по месту жительства индивидуального предпринимателя или месту нахождения юридического лица, а также в органы контроля за уплатой страховых взносов в течение трех рабочих дней с даты регистрации.

Налоговые льготы действуют в течение 10 лет с периода, в котором впервые получена соответствующая налогооблагаемая база. Вводится заявительный принцип получения налоговых льгот. Все, что необходимо инвестору - подать заявление в налоговый орган, в котором отразить объем и сроки осуществленных инвестиций. Заявление должно быть направлено до представления налоговой декларации, в которой впервые заявлены пониженные налоговые ставки.

Согласно Закону Хабаровского края от 10 ноября 2005 года № 308, резидентам ТОР будут предоставлены налоговые льготы по налогу на прибыль в размере 0% на первые пять лет начиная с налогового периода, в котором была получена первая прибыль, и 10% – на следующие пять лет. Кроме того, закон предусматривает для резидентов получение налоговых льгот по налогу на имущество организаций в размере 0% в течение первых пяти лет начиная с налогового периода, в котором организация включена в реестр резидентов ТОР, и 1,1% – в течение следующих пяти лет. Кроме налоговых льгот для

резидентов ТОР предусмотрено снижение совокупной ставки страховых взносов до 7,6% в течение 10 лет со дня получения статуса резидента.

Согласно федеральному закону от 29 декабря 2015 г. № 397-ФЗ «О внесении изменения в статью 176-1 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» вводится Заявительный порядок возмещения НДС. Заявительный (или ускоренный) порядок возмещения НДС означает, что фирма может зачесть или вернуть сумму НДС, заявленную в декларации, до завершения камеральной проверки и вынесения решения налоговой инспекцией. Процедура ускоренного возмещения НДС закреплена в статье 176.1 Налогового кодекса.

В соответствии с пакетом федеральных законов (федеральный закон от 29 декабря 2014 г. № 473-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации», федеральный закон от 31 декабря 2014 г. № 519-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации», федеральный закон от 29 ноября 2014 г. № 380-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации»)) для резидентов ТОР установлен преференциальный режим осуществления предпринимательской деятельности, который включает следующие основные позиции:

1) льготную ставку по налогу на прибыль (0% – первые 5 лет с момента получения первой прибыли, последующие 5 лет – 10% региональный налог, 2 % федеральный налог),

2) льготную ставку по налогу на имущество организаций (0% – первые 5 лет, последующие 5 лет – 1,1 %);

3) понижающий коэффициент к налогу на добычу полезных ископаемых на 10 лет (0 – на первые 2 года, 0,2 – на 3-4 год, 0,4 – 5-6 год, 0,6 – 7-8 год, 0,8 – 9-10 год);

4) льготную ставку страховых взносов на уровне 7,6 % на период 10 лет;

5) привлечение иностранной рабочей силы вне квот по решению Наблюдательного совета ТОР «Комсомольск»;

6) льготную ставку земельного налога в размере 0% – первые 3 года (зависит от законодательства органа местного самоуправления, в частности для ТОР «Комсомольск» льготная ставка установлена частью 2 пункта 3.1. раздела 3 Решения Комсомольской-на-Амуре городской Думы от 17.10.2018 № 89 "Об утверждении Положения о местных налогах на территории городского округа "Город Комсомольск-на-Амуре").).

Согласно федеральному закону от 29 декабря 2014 г. № 473-ФЗ «О

территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации», резиденты территорий опережающего развития (ТОР) имеют право на применение пониженных тарифов страховых взносов. Они уплачивают страховые взносы по совокупному тарифу 7,6%. Из них в ПФР - 6%; в ФСС РФ - 1,5%; в ФФОМС - 0,1%. Для сравнения, на общем режиме налогообложения совокупная ставка во все внебюджетные фонды составляет 30 %.

Данные тарифы применяются в отношении резидентов ТОР, получивших этот статус не позднее, чем в течение трех лет со дня создания соответствующей территории и в течение 10 лет со дня получения ими соответствующего статуса.

2.5.7 Возможности использования свободной таможенной зоны.

В рамках ТОР «Комсомольск» возможно действие режима свободной таможенной зоны: беспшлинный и безналоговый ввоз, хранение, потребление (использование) иностранных товаров внутри ТОР, реэкспортный вывоз товаров (оборудования). Данный режим обеспечивается для тех резидентов, которые выполняют необходимые меры по организации таможенной зоны. Режим свободной таможенной зоны носит заявительный характер, то есть инициатива по его применению исходит от резидента.

Управляющая компания (АО «КРДВ») сообщает сведения о регистрации индивидуального предпринимателя, юридического лица в качестве резидентов ТОР в таможенный орган в течение трех рабочих дней с даты регистрации.

Основанием для применения режима свободной таможенной зоны являются:

- федеральный закон от 29.12.2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 25.06.2015 № 628 «О создании территории опережающего социально-экономического развития «Комсомольск»;
- приказ Федеральной таможенной службы Российской Федерации от 09.06.2015 № 1116 «Об установлении порядка ведения учета товаров, помещенных под таможенную процедуру свободной таможенной зоны, применяемую на участках территорий опережающего социально-экономического развития, и товаров, изготовленных (полученных) с использованием иностранных товаров, помещенных под таможенную процедуру свободной таможенной зоны, применяемую на участках территорий опережающего социально-экономического развития, форм отчетности о таких товарах, порядка заполнения этих форм и порядка и сроков представления в таможенный орган отчетности о таких товарах»;

- приказ Федеральной таможенной службы Российской Федерации от 13.10.2015 № 2034 «Об определении Требований к оборудованию и обустройству участка территории опережающего социально-экономического развития для целей таможенного контроля»;
- приказ Федеральной таможенной службы Российской Федерации от 30.07.2015 № 1526 «Об утверждении Порядка и технологий совершения таможенных операций в отношении товаров, в том числе транспортных средств, ввозимых (ввезенных) на участки территории опережающего социально-экономического развития, на которых применяется таможенная процедура свободной таможенной зоны, и вывозимых с таких участков».

2.5.8 Административные преимущества

К числу прочих преимуществ относятся неналоговые льготы, предоставляемые резидентам ТОР:

- согласование внеплановых проверок с Министерством Российской Федерации по развитию Дальнего Востока;
- сокращенное время проведения контрольных проверок надзорными органами – не более 15 дней.
- приоритетное подключение резидентов к объектам инфраструктуры;
- сокращенные сроки получения разрешительной документации на капитальное строительство – не более 10 дней. Проведение экологической экспертизы объектов инфраструктуры за 45 дней;
- привлечение иностранных работников не требует получения разрешений, на территории ТОР не действуют квоты на привлечение иностранных работников;
- финансирование строительства объектов инфраструктуры ТОР за счет бюджетных средств;

По итогам проведенного анализа преимуществ и рисков ведения производственной деятельности на площадке «Парус» ТОР «Комсомольск» подготовлен SWOT-анализ, приведенный в таблице 2.9.

Таблица 2.9. – SWOT-анализ площадки «Парус» ТОР «Комсомольск»

Сильные стороны	Слабые стороны
<ul style="list-style-type: none"> • Близость к крупным промышленным предприятиям – лидерам в своих отраслях в Хабаровском крае (по некоторым отраслям – в России), то есть развитая научно-техническая база. • Высокий кадровый потенциал, что связано как с наличием в городе мощной производственной базы, так и с профильным образованием. • Выгодное транспортно-географическое положение как относительно Комсомольска-на-Амуре, так и в границах региона. • Незастроенная площадка, не требующая значительных вложений перед началом строительства объектов инфраструктуры (не нужно сносить капитальные постройки). 	<ul style="list-style-type: none"> • Площадка частично обеспечена объектами инфраструктуры. • Узкий внутренний рынок Дальнего Востока – мало местных потребителей. • Дефицит квалифицированных кадров, связанный с тем, что все квалифицированные специалисты либо заняты на ведущих промышленных предприятиях города, либо уезжают из города.
Возможности	Угрозы
<ul style="list-style-type: none"> • Расширение территории площадки «Парус». • Выход на рынки стран АТР. • Предоставление на площадке комплекса мер поддержки резидентов <p>Усиление кооперации между научно-образовательными учреждениями и бизнесом.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Отток наиболее образованной части населения из города. • Конкуренция со стороны аналогичных российских индустриальных парков • Нестабильность действующего законодательства (например, ФЗ №300 по порядку применения льготы по страховым взносам)

Мероприятия по снятию угроз, указанных в SWOT-анализе:

1. Завершить строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры на площадках «Парус» и «Холдоми» ТОР «Комсомольск».

2. Снижение оттока из города Комсомольска-на-Амуре наиболее образованной части населения, возможно обеспечив выполнение ряда мер:

2.1. Обеспечить полную загрузку мощностей крупных промышленных предприятий города, с целью роста потребности в высококвалифицированных специалистах, следовательно, увеличения плана создания высокотехнологичных рабочих мест.

2.2. Обеспечить дополнительные меры государственной поддержки, направленные на развитие и доступность жилищного фонда, с целью закрепления населения и привлечения новых специалистов из других регионов страны (возможно реализовать механизм по аналогии с Министерством обороны - выдача жилищных сертификатов для приобретения жилья в Комсомольске-на-Амуре).

3. Для обеспечения высокой конкурентоспособности площадки «Парус» среди аналогичных российских индустриальных парков, необходимо разработать дополнительные меры государственной поддержки, например:

3.1. Строительство производственных зданий индивидуально для проектов специализации площадки с размером оплаты за пользование существенно ниже рыночных расценок (на 50% ниже минимальной существующей в городе цены).

3.2. Обеспечить механизм проектного кредитования под залог приобретаемых основных фондов.

4. Для снятия угрозы нестабильности действующего законодательства, необходимо установить мораторий на внесение изменений в законодательство РФ в отношении положений, ухудшающих изменение условий реализации инвестиционных проектов резидентов.

2.6. Информация о состоянии приоритетных отраслей экономики субъекта Российской Федерации на момент создания ТОР, соответствующих специализации ТОР

Главными отраслями специализации ТОР «Комсомольск» планировалось машиностроение и металлообработка, деревообработка.

Развитие указанных отраслей в Хабаровском крае в целом и в Комсомольске-на-Амуре в частности в течение последних лет находится в общем тренде развития краевой экономики.

Хабаровский край является одной из наиболее развитых в экономическом отношении территорий российского Дальнего Востока. По объему валового регионального продукта край занимает 4 место в Дальневосточном федеральном округе и формирует около 1 процента в сумме валовых региональных продуктов по Российской Федерации. Динамика валового регионального продукта Хабаровского края представлена на рисунке 2.16.



Рисунок 2.16 – Динамика валового регионального продукта Хабаровского края (2016-2018 гг. – прогноз)
Источник: Министерство экономического развития Хабаровского края

Регион производит основную долю машиностроительной продукции, лесных материалов, нефтепродуктов, весь готовый прокат черных металлов в ДФО. Промышленность Хабаровского края сравнительно хорошо диверсифицирована, при этом в отличие от большинства регионов Дальнего Востока в структуре промышленного производства преобладают отрасли обрабатывающего сектора (61%, в среднем по Дальнему Востоку – 24%). На Хабаровский край приходится более 30% выпуска обрабатывающей промышленности Дальнего Востока. Динамика производства по ключевым отраслям специализации промышленности Хабаровского края приведена на рисунке 2.17.

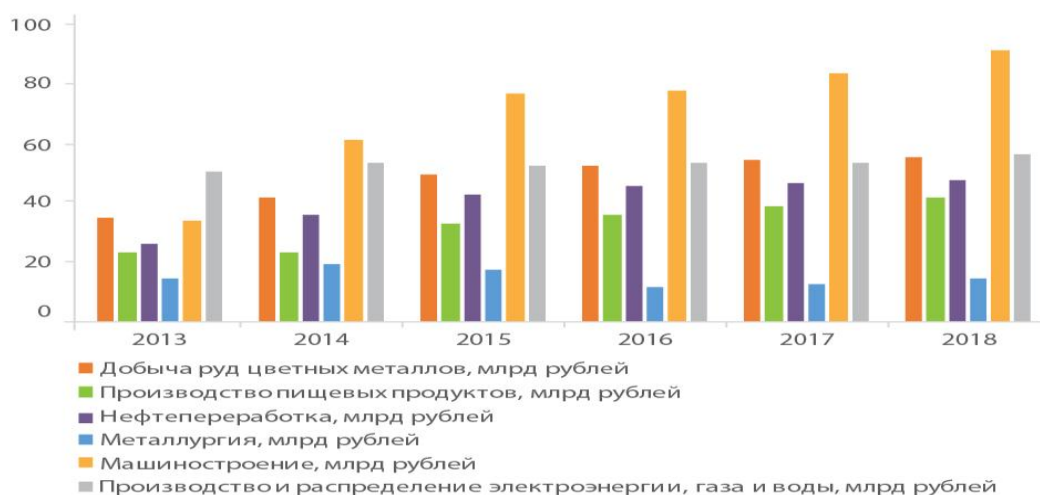


Рисунок 2.17 – Динамика производства по ключевым отраслям специализации экономики Хабаровского края (2016-2018 гг. – прогноз). Источник: Министерство экономического развития Хабаровского края

Сельскохозяйственное производство в крае ведется в неблагоприятных природно-климатических условиях при значительной удаленности от основных районов производства материально-технических ресурсов, потребляемых в процессе производства (семян, удобрений, средств защиты растений, сельскохозяйственной техники и т.д.). Территория края неоднородна с точки зрения возможности развития сельского хозяйства. В северных районах возможно в ограниченных количествах выращивать картофель, овощи защищенного грунта и содержать сельскохозяйственных животных преимущественно в личных подсобных хозяйствах. Зато в южных районах имеется возможность для относительно масштабного развития на индустриальной основе растениеводства и животноводства. В 2014 г. доля края в объеме сельскохозяйственной продукции составляла 14,2% по отношению к ДФО и 0,5% по отношению к РФ.

Развитие сельского хозяйства края определяется государственной программой «Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия в Хабаровском крае на 2013-2020 годы» и «Стратегия социально-экономического развития Хабаровского края на период до 2030».

Основными возделываемыми в крае культурами являются соя, зерновые, картофель и овощи. При этом большая доля в производстве картофеля и овощей приходится на личные хозяйства населения.

Основные районы возделывания зерновых культур расположены в южной части края.

Овощи выращивают главным образом вокруг Хабаровска, Комсомольска-на-Амуре. В крае начато возрождение овощеводства закрытого грунта. В обществе «АПК «Восток» в г. Комсомольске-на-Амуре второй год продолжается возделывание зеленых культур в теплицах круглогодичного

действия площадью 1800 кв. м. Введена в эксплуатацию первая очередь тепличного комплекса в КФХ Буткова В.Б. в районе с. Бычиха Хабаровского района площадью 1400 кв. м для круглогодичного производства зеленных культур с использованием высокотехнологичной линии. Садоводство концентрируется на юге края, вблизи городов.

Животноводство имеет молочное и мясное направление.

В пригородных зонах интенсивно развивается птицеводство.

К основным проблемам животноводства относится сокращение поголовья крупного рогатого скота (до 22,1 тыс. голов, в том числе 10,5 тыс. коров), свиней (до 59,3 тыс. голов) и птиц (до 1382,5 тыс. штук).

В целом следует отметить, что сельскохозяйственное производство ориентируется на внутренний рынок ДФО. Вместе с тем, наблюдается тенденция выхода на рынок соседних государств, в частности Китая, в сегменте экологически чистых продуктов питания, на которые фиксируется стабильно устойчивый спрос.

В Хабаровском крае действует отраслевая программа развития стройиндустрии и промышленности строительных материалов на 2011 – 2020 годы. Промышленность строительных материалов края обеспечивает потребности строительного комплекса в полном объеме фракционным щебнем, гравием, песком строительным, мелкоштучными стеновыми материалами, конструкциями и изделиями сборного железобетона, арматурными сетками и каркасами для монолитного домостроения, деталями крупнопанельного домостроения и теплоизоляционными материалами.

При этом в крае не производятся такие строительные материалы, как цемент, линолеум, плитка керамическая, стекло оконное, обои, ГВЛ, изделия сантехнические и другие материал.

Частично краевые производители обеспечивают спрос на следующие строительные материалы: мягкие кровельные и мелкоштучные материалы (типа - шинглс), сухие строительные смеси и лакокрасочные материалы, лицевой кирпич, отделочные материалы и элементы систем для вентилируемых фасадов. Потребности края также покрываются поставками из регионов Российской Федерации и импортом следующих материалов и изделий: портландцемент, белый и цветные цементы, кровельные изделия, профильная и листовая сталь, стекло оконное и витринное, керамические и керамогранитные плиты для отделки стен и устройства полов, огнеупорные и кислотоупорные материалы и изделия, керамические санитарно-технические изделия, полимерные отделочные материалы, акустические плиты, пигменты.

Таблица 2.10 – Информация о продукции, ввозимой из-за пределов Хабаровского края

№ п/п	Продукция	Ед. измерения	Завоз продукции	Использовано на территории края	Потребность на 2015 год
1	Цемент	тыс. тонн	170,5	170,5	175,0
2	Линолеум	тыс. м2	270,0	270,0	280,0
3	Плитка керамическая	тыс. м2	24,4	24,4	25,0
4	Стекло оконное	тыс. м2	19,3	19,3	19,7
5	Обои	тыс. м2	380,0	380,0	390,0
6	ГВЛ	тыс. м2	20,1	20,1	20,9
7	Изделия сантехнические	тыс. шт.	40,4	40,4	42,4

Хабаровский край уступает соседним регионам, Сахалинской области и Приморскому краю, по объему экспортно-импортных операций. Край формирует около 10% экспорта ДВФО и всего около 5% импорта.

В структуре экспорта Хабаровского края преобладает сырье и товары с низкой степенью переработки и невысокой добавленной стоимостью.



Рисунок 2.18 – Структура экспорта Хабаровского края в 2015 г. (источник: ФТС России)

В структуре импорта Хабаровского края преобладают машины и оборудование, инструменты, продукты химической промышленности – то есть товары с высокой степенью передела и высокой добавленной стоимостью. Одним из направлений специализации ТОР может и должен стать акцент на импортозамещении и формировании на территории ТОР обрабатывающих производств, в том числе с участием иностранных инвесторов.

Рассматривая вопрос освоения территории края, необходимо отметить, что оно связано с точками роста, которые служат локомотивом долгосрочного социально-экономического развития. Во-первых, это Хабаровская агломерация – наиболее развитый район, административный центр края. Здесь

формируется единый транспортно-логистический узел, промышленный и деловой центр с развитой производственной сферой. Он получает дополнительный потенциал развития за счет создания хаба на базе аэропорта города Хабаровска и освоения приграничной территории на острове Большой Уссурийский.



Рисунок 2.19 – Структура импорта Хабаровского края в 2015 г. (источник: ФТС России)

Во-вторых, это промышленная зона «Комсомольск – Амурск – Солнечный» (далее – зона «КАС»), где в настоящее время уже производится свыше 50 процентов промышленной продукции Хабаровского края. Она обладает хорошими инфраструктурными и логистическими характеристиками. Для размещения предприятий здесь имеется всё необходимое: площадки, энергия, транспортные подходы, трудовые резервы, социальная инфраструктура. Реализуемые в зоне «КАС» проекты определяют качество структуры промышленного производства края, являются основной инновационной составляющей в развитии экономики. Это проекты развития гражданского и военного самолетостроения, модернизации нефтеперерабатывающего завода, металлургического производства, организации производства целлюлозы, ровинга (непрерывной базальтовой нити), производств по переработке древесины (пиломатериалы, плитные материалы).

В-третьих, это Ванино-Советско-Гаванский транспортно-промышленный узел (далее – ВСГТПУ) – активно развивающаяся зона Хабаровского края. Здесь концентрируются интересы крупных финансово-промышленных групп, которые реализуют комплексные инвестиционные проекты, тяготеющие к зоне БАМа. Проекты носят выраженный межрегиональный характер, включают добычу полезных ископаемых, строительство горно-обогатительных, перерабатывающих комбинатов и перегрузочных экспортных терминалов в морских портах Ванино и Советская Гавань. С ВСГТПУ тесно увязывается работа по реализации транснационального проекта «Стратегическая программа развития Байкало-Амурской магистрали на перспективу до 2020 года».

Характеристика экономического развития города Комсомольск-на-Амуре

Город Комсомольск-на-Амуре – крупный промышленный, научный и культурный центр Хабаровского края, второй по величине город региона.

Металлургический комплекс Комсомольска-на-Амуре является единственным производителем черных металлов на Дальнем Востоке. Основу его составляет современное электрометаллургическое предприятие – ООО «ТОРЭКС-Хабаровск» (далее также – завод «Амурсталь») по выплавке стали с последующим переделом в сортовой прокат. Завод имеет сталеплавильные мощности в объеме 2,1 млн. т. стали в год. Предприятие производит сталь для армирования железобетонных конструкций, прокат угловой, круглый, проволоку, катанку, заготовку сортовую. Сырьем для производства стали является лом черных металлов.

Дальнейшим направлением развития завода «Амурсталь», которое является следующим этапом повышения его конкурентоспособности на рынке металлов – это выпуск продукции 3-го и 4-го переделов из листового проката собственного производства, спецстали и ферросплавов, защитное покрытие металла и металлоизделий (цинкование).

Сегодня произведенная ООО «ТОРЭКС-Хабаровск» продукция задействована, в основном, в инфраструктурных отраслях – при строительстве транспортных, социальных, инженерных, энергетических объектов.

В настоящее время ООО «ТОРЭКС-ХАБАРОВСК» разработан проект "Развитие производственного комплекса «Амурсталь» (далее – проект), включающий модернизацию электросталеплавильного (далее – ЭСПЦ) и сортопрокатного цехов. Срок реализации проекта – 2018 - 2020 гг. Объем инвестиций – 421,1 млн. рублей. В 2019 году инвестиции составили 172,1 млн. рублей.

В рамках данного проекта ООО «ТОРЭКС-Хабаровск» и итальянская инжиниринговая компания D-Steel подписали четыре контракта, предполагающие проектные работы и модернизацию производственных мощностей предприятия, по итогам проведения которой в ЭСПЦ планируется оптимизация технологического процесса, снижение времени на плавку и увеличение сечения заготовки.

Филиал ПАО «Компания «Сухой» «КнААЗ им.Ю.А.Гагарина» является ведущим предприятием авиационной холдинговой компании «Сухой». На протяжении своей 85-летней истории оно производит в содружестве с ведущими конструкторскими бюро России авиационную технику военного и гражданского назначения.

В настоящее время «КнААЗ им.Ю.А.Гагарина» реализует три проекта

в области авиации. Два – в рамках оборонного заказа: самолет СУ-35 и новый многофункциональный боевой истребитель пятого поколения Су-57. Третий проект гражданский – производство составных частей самолета «Sukhoi Superjet-100».

Программы авиастроения способны вывести российскую авиапромышленность и смежные отрасли на качественно новый технологический уровень. Эти самолеты, наряду с модернизированными авиационными комплексами четвертого поколения, будут определять потенциал российских ВВС в течение ближайших десятилетий. Бортовое оборудование нового самолета позволяет осуществлять обмен данными в режиме реального времени как с наземными системами управления, так и внутри авиационной группы. Применение композиционных материалов и инновационных технологий, аэродинамическая компоновка самолета, мероприятия по снижению заметности двигателя обеспечивают беспрецедентно низкий уровень радиолокационной, оптической и инфракрасной заметности.

Крупнейшим судостроительным предприятием Хабаровского края является ПАО «Амурский судостроительный завод» («АСЗ»), расположенный в Комсомольске-на-Амуре. Это полнопрофильное судостроительное предприятие из 23 цехов, выполняющих машиностроительные, кузнечные, литейные, трубообрабатывающие, корпусообрабатывающие, сборочно-сварочные, малярные, корпусостроительные (стапельные), механомонтажные работы. Располагает акваторией с причальными сооружениями – набережной и пирсом, оборудованными системами снабжения (электроэнергия, сжатый воздух, пар, вода, пожаротушение), порталными и плавучими кранами, стапельным комплексом из трех крытых отопливаемых эллингов, сухих доков, оснащенных судовозными путями, крановым оборудованием, всеми видами энергообеспечения и наливным бассейном с передаточными устройствами (трансбордером и путями), тяговыми лебедками, наружными судовыми путями, причальными сооружениями. Предприятие примыкает к водным, железнодорожным и автомобильным магистралям.

В настоящее время предприятием выполняются:

- два контракта на изготовление и поставку корветов;
- четыре контракта на изготовление и поставку малых ракетных кораблей;
- два договора подряда на строительство и поставку грузопассажирских автомобильно-железнодорожных паромов для нужд Сахалинской области;
- договор подряда на выполнение строительных работ по объекту «Многофункциональное аварийно-спасательное судно мощностью 7 МВт».

Транспортное значение Комсомольска-на-Амуре определяется его

положением на пересечении важнейших в регионе путей сообщения: Байкало-Амурской железнодорожной магистрали и Амурского водного пути, автомобильных дорог в направлении Хабаровска, Николаевска-на-Амуре, Ванино и Советской Гавани, Амурска, Чегдомына, нефте- и газопровода с острова Сахалин. Существующий аэропорт г. Комсомольска-на-Амуре (Хурба) обеспечивает наиболее выгодную стоимость доставки воздушным транспортом грузов для удаленных и северных территорий.

2.7. Органы управления ТОР «Комсомольск»

Структура управления основывается на взаимодействии участников, реализующих проект ТОР. Их задачи, полномочия, права и обязанности определены действующими нормативными правовыми актами и соглашениями.



Рисунок 2.20 Схема взаимодействия органов управления ТОР «Комсомольск»

Управление территорией опережающего социально-экономического развития «Комсомольск» осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29 декабря 2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации». В состав органов управления входят следующие участники, выстроенные в соответствии с иерархией полномочий:

Правительство Российской Федерации принимает решение о создании территории опережающего социально-экономического развития на семьдесят лет на основании предложения уполномоченного федерального органа (Министерства Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики). Данное решение принято в форме постановления (Постановление Правительства Российской Федерации от 25 июня 2015 года № 628 «О создании территории опережающего социально-экономического развития «Комсомольск»), которое предусматривает:

- перечень видов экономической деятельности, при осуществлении которых действует особый правовой режим осуществления предпринимательской деятельности, предусмотренный настоящим Федеральным законом;
- минимальный объем капитальных вложений резидентов территории опережающего социально-экономического развития в осуществление соответствующих видов экономической деятельности на территории опережающего социально-экономического развития;
- положение о применении или неприменении на территории

опережающего социально-экономического развития таможенной процедуры свободной таможенной зоны, установленной таможенным законодательством Таможенного союза;

- описание местоположения границ территории опережающего социально-экономического развития;
- при необходимости минимальные требования к уровню применяемых резидентами территории опережающего социально-экономического развития технологий и методов производства, оборудования для соответствующих видов экономической деятельности.

Министерство Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики осуществляет:

- выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства и реконструкции объектов инфраструктуры территории опережающего социально-экономического развития, за исключением объектов, указанных в пункте 5.1 части 1 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации, кроме автомобильных дорог федерального значения;
- согласование схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации, в котором создается ТОР;
- согласование документации по планировке ТОР для размещения объектов капитального строительства регионального значения в границах муниципального образования, в которых расположена ТОР, осуществление государственного строительного надзора в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- утверждение проекта планировки ТОР в целях ее комплексного развития;
- утверждение порядка ведения реестра резидентов;
- контроль за выполнением резидентом территории опережающего социально-экономического развития соглашения об осуществлении деятельности;
- контроль за деятельностью управляющей компании и ее дочернего общества;
- согласование документов территориального планирования муниципальных образований, в границах которых расположена территория опережающего социально-экономического развития, а также правил землепользования и застройки;
- предоставление земельных участков, находящихся в федеральной собственности и расположенных на ТОР;
- принятие решения о резервировании земель и принудительном отчуждении земельных участков (изъятии земельных участков) для государственных нужд в целях размещения объектов

инфраструктуры территории опережающего социально-экономического развития;

- установление сервитутов в отношении земельных участков в целях размещения объектов инфраструктуры ТОР;
- рассмотрение жалоб об отказе в заключении Соглашения об осуществлении деятельности.

Правительство Хабаровского края, администрация муниципального образования города Комсомольска-на-Амуре и администрация городского поселения города Амурска, администрации Солнечного и Верхнебуреиского муниципальных районов Хабаровского края выполняют роль основных посредников между федеральными органами власти и Управляющей компанией, заключив Соглашение (соглашение от 24 июля 2015 г. № 01-2/2015 «о создании на территориях муниципальных образований «Город Комсомольск-на-Амуре», «Город Амурск», Солнечный муниципальный район и Верхнебуреинский муниципальный район Хабаровского края территории опережающего социально-экономического развития «Комсомольск») о создании ТОР с Минвостокразвития России, определяющее порядок и источники финансирования и строительства, реконструкции и последующей эксплуатации объектов инфраструктуры на ТОР.

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2015 г. № 432, акционерное общество «Корпорация развития Дальнего Востока» (АО «КРДВ») осуществляет функции по управлению территориями опережающего социально-экономического развития в субъектах Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа. В Хабаровском крае между АО «КРДВ» и АО «Корпорация развития Хабаровского края» (АО «КРХК», учредителем является Правительство Хабаровского края) подписан учредительный договор о создании дочернего общества «Управляющая компания ТОР «Хабаровск» (далее – Управляющая компания ТОР, УК ТОР), размер доли АО «КРДВ» в уставном капитале которого составляет 51%, а размер доли АО «КРХК» – 49%.

АО «КРДВ» самостоятельно или силами созданной Управляющей компании ТОР осуществляет следующие основные функции:

- выступает в качестве застройщика объектов инфраструктуры ТОР и обеспечивает их функционирование;
- ведет реестр резидентов, представляет в органы государственной власти и органы местного самоуправления в соответствии с их полномочиями документы, подтверждающие статус резидента;
- размещает на своем официальном сайте в сети «Интернет» сведения о наличии земельных участков и иного недвижимого имущества, расположенных на ТОР и подлежащих сдаче в аренду;
- получает технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения и осуществляет передачу этих условий индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам, осуществляющим

- строительство или реконструкцию;
- обязана ежегодно размещать на своем официальном сайте в сети «Интернет» отчет о своей деятельности;
- принимает/рассматривает заявки на получение статуса резидента ТОР, принимает по ним решения;
- принимает решение о заключении Соглашения об осуществлении деятельности на ТОР;
- организация взаимодействия с резидентами ТОР;
- эксплуатация объектов ТОР;
- оказание услуг резидентам ТОР при осуществлении ими хозяйственной деятельности;
- оказание консалтинговых услуг резидентам ТОР;
- контроль хода строительства объектов инфраструктуры и приемка работ по строительству объектов инфраструктуры;

Наблюдательный совет создан в 2015 году, а в 2019 году утвержден новый состав совета (приказ Министерства Российской Федерации по развитию Дальнего Востока № 172 «Об утверждении состава наблюдательного совета территории опережающего социально-экономического развития «Комсомольск» от 2 сентября 2015 года и приказ Министерства Российской Федерации по развитию Дальнего Востока № 156 «Об утверждении состава наблюдательного совета территории опережающего социально-экономического развития «Комсомольск» от 20 ноября 2019 года) в целях:

- координации деятельности и контроля за выполнением соглашений о создании ТОР;
- оказания содействия в реализации проектов ТОР, а также проектов иных инвесторов;
- оценки эффективности функционирования ТОР;
- рассмотрение и утверждение перспективных планов развития ТОР;
- осуществления контроля за реализацией планов деятельности;
- определения доли иностранных работников, привлекаемых резидентами ТОР.

Управляющая компания ТОР

В соответствии с федеральным законом от 29 декабря 2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации», а также постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2015 г. № 432, акционерное общество «Корпорация развития Дальнего Востока» определена управляющей компанией, осуществляющей функции по управлению территориями опережающего развития в субъектах Российской Федерации, входящих в состав

Дальневосточного федерального округа.

Однако учитывая региональную специфику, удаленность ТОР Хабаровского края от г. Владивосток (АО «КРДВ» расположено во Владивостоке), целесообразной формой управления функционирования ТОР Хабаровского края является модель с образованием дочернего зависимого общества с закреплением функций по управлению ТОР.

Предполагаемые услуги управляющей компании ТОР

Управляющая компания ТОР может оказывать резидентам четыре типа услуг: эксплуатационные, административные, сервисные и прочие.

Таблица 2.11. Перечень предоставляемых услуг*.

№ п/п	Услуга	Порядок предоставления/круг заявителей	Условия
I	ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ		
1	Временное электроснабжение на период СМР	По мере возникновения потребности. Через подрядчика, владеющего ЭПУ/резидент ТОР	Бесплатно (при нарушении обязательств КРДВ) На условиях аренды
2	Обеспечение электроснабжением	По мере возникновения потребности, в случае если сети на балансе у АО «КРДВ»/резидент ТОР	В соответствии с моделью эксплуатации
3	Водоснабжение и водоотведение	На договорных условиях. Форма предоставления (аутсорсинг или собственными силами) зависит от конкретной площадки ТОР/резидент ТОР	На условиях договора (возмездно)
4	Вывоз мусора и ТБО		
5	Техобслуживание объектов резидентов (по видам ресурсов, пожаротушения, кондиционирования, вентиляции)		
6	Текущий ремонт зданий и помещений		
II	АДМИНИСТРАТИВНЫЕ		
1	Доработка документов и консультирование при получении статуса резидента	При подаче заявки (замечания носят устранимый характер по 473-ФЗ и 212-ФЗ)/заявитель на получение статуса резидента ТОР или СПВ	Бесплатно
2	Предоставление земельных участков, объектов недвижимого имущества и объектов инфраструктуры в аренду/субаренду	Согласно 473-ФЗ и ППРФ 390/резидент ТОР	На условиях аренды/субаренды

№ п/п	Услуга	Порядок предоставления/круг заявителей	Условия
3	Консультации по темам: - Применение норм 473-ФЗ и 212-ФЗ и подзаконных актов; - Правовые вопросы; - Земельно-имущественные отношения; - Организация строительства; - Территориальное планирование.	По мере обращений /заявители на получение статуса резидента ТОР или СПВ, резидент ТОР или СПВ	Бесплатно
4	Представительство и защита интересов обратившихся 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, имеющих статус резидента	При обращении и нарушенных правах/резидент ТОР или СПВ	Бесплатно
5	Привлечение заемного финансирования	По мере возникновения потребности резидентов ТОР и СПВ/резидент ТОР или СПВ	Бесплатно
6	Выдача согласия на залог прав аренды	По мере обращения/резидент ТОР	Бесплатно
III	СЕРВИСНЫЕ И ПРОЧИЕ УСЛУГИ		
1	РБидОС (регистрация бизнеса и дистанционное открытие счета, с предоставлением ЭЦП)	По мере обращения/заявители на получение статуса резидента ТОР или СПВ	Бесплатно
2	Таможенное сопровождение	В рамках создания общей ЗТК. Только на площадках ТОР/резидент ТОР	Бесплатно
3	Организация предоставления услуг, необходимых для осуществления деятельности на ТОР или в СПВ (в том числе юридических услуг, услуг по ведению бухгалтерского учета, услуг по таможенному оформлению)	АО «КРДВ» - организатор, услуги предоставляются в порядке аутсорсинга через партнера/ резидент ТОР или СПВ	Без комиссии КРДВ, на условиях договора с партнером
4	Содержание и уборка арендуемых помещений и территорий	На договорных условиях. Форма предоставления (аутсорсинг или собственными силами)	На условиях договора (возмездно)

№ п/п	Услуга	Порядок предоставления/круг заявителей	Условия
		зависит от конкретной площадки ТОР/резидент ТОР	
5	Услуги охраны	По заявлению/резидент ТОР	На условиях договора (возмездно)
6	Услуги связи и интернета	По заявлению/резидент ТОР	На условиях договора (возмездно)
7	Информационное освещение (пресс-релизы и социальные сети)	Собственными силами по согласованию с ДМТ. В качестве преференции резидентам ТОР или СПВ/ резиденты ТОР или СПВ	Бесплатно
8	Осуществление видеосъемки объектов резидентов	В соответствии с медиапланом ДМТ/ резиденты ТОР или СПВ	Бесплатно
9	Продвижение товарного знака «Сделано в ТОР и СПВ»	В соответствии с медиапланом ДМТ/ резиденты ТОР или СПВ	Бесплатно
10	Банковский маркетплейс (внешнеэкономическая деятельность, валютный контроль, приобретение залогового имущества, эквайринг, online-кассы);	Через компании-партнеры/ резиденты ТОР или СПВ	Без комиссии КРДВ, на условиях договора с партнером
11	Услуги технического заказчика для резидентов ТОР и СПВ	На условиях договора технического заказчика/резиденты ТОР и СПВ	На условиях договора (возмездно)
12	Услуги медиации	По обращению/ резидент ТОР или СПВ	На условиях договора (возмездно)

* - Перечень услуг утвержден Приказом АО «КРДВ» № 32 от 27.01.2020 «Об утверждении перечня услуг, оказываемых АО «КРДВ».

Часть услуг управляющая компания будет предоставлять самостоятельно, остальные, в случае их необходимости, будут предоставляться посредствам сторонних организаций по договору субподряда с УК или непосредственно с резидентами. Отбор сторонних субподрядных организаций возможно осуществлять с помощью тендера с предквалификацией.

Цель управляющей компании ТОР

Основная цель УК ТОР – обеспечение функционирования ТОР и её

стратегическое развитие на протяжении всего жизненного цикла.

Жизненный цикл ТОР условно представлен следующими фазами:

- Инициация
- Создание инфраструктуры
- Насыщение резидентами и привлечение инвестиций
- Операционное управление
- Трансформация

Под трансформацией понимается этап, который необходим для развития ТОР, когда жизненные циклы основных проектов в ней подошли к концу.

Задачи управляющей компании ТОР

Для достижения цели решаются следующие задачи:

- Получение прав на участки ТОР и их перевод в категорию промышленных;
- Создание инженерной инфраструктуры на ТОР;
- Создание и/или участие в создании производственных мощностей (строительство, поставка оборудования);
- Обеспечение бесперебойного функционирования инженерной инфраструктуры ТОР;
- Оказание качественных услуг резидентам ТОР.

Основные функции управляющей компании ТОР

Управляющая компания ТОР предполагает осуществлять следующие основные функции:

- непосредственно управлять функционированием ТОР;
- обеспечивать привлечение финансирования для выполнения всех работ, связанных с созданием и функционированием ТОР;
- приобретать имущество, имущественные и неимущественные права, привлекать необходимые инвестиционные ресурсы, иные финансовые и материальные средства, включая привлечение инвестиций для создания и обеспечения функционирования инфраструктуры ТОР;
- осуществлять функции застройщика по реализации проектов инфраструктурного обустройства ТОР, в том числе по строительству объектов транспортной инфраструктуры, газа-, электро-, тепло-, водоснабжения, водоочистки и водоотведения, иных объектов инфраструктуры и благоустройства коллективного пользования на ТОР;
- нести обязанности по эксплуатации и содержанию инфраструктурных объектов, расположенных на ТОР;
- содействовать резидентам ТОР при размещении, принадлежащих

им (создаваемых ими) предприятий на ТОР, в том числе при разработке, экспертизе и согласовании необходимой для этих целей документации, выборе подрядчиков и заключении договоров строительного подряда;

- оказывать комплексные сервисные услуги по коммунальному обеспечению и клинингу.

Организационная структура управляющей компании ТОР

Структура управляющей компании ТОР спроектирована исходя из функций, которые предстоит выполнять компании, а также задач, стоящих перед ней.

Функционально задачи управляющей компании ТОР можно разделить на три группы: строительство и эксплуатация зданий, сооружений, коммуникаций, обеспечения текущей деятельности резидентов ТОР, а также управление экономикой ТОР. Для большего понимания деятельности УК, уточним функции структурных подразделений.

Отдел строительства и эксплуатации.

- Отвечает за выделение участков, анализ требований заказчиков и разработку в соответствии с ними проектной документации, получение технических условий, привлечение подрядчиков, организацию процесса строительства и приемки зданий.

- Отвечает за поддержание зданий и сооружений в должном состоянии, отвечает за текущий и плановый ремонт конструкций, инженерных сетей, коммуникаций, соответствие зданий нормам технической эксплуатации и безопасности.

- Отвечает за организацию процесса технологического подключения к электросетям, газопроводам, планирование обеспечения ТОР энергоресурсами, осуществляет эксплуатацию объектов энергетики ТОР, эксплуатацию энергосетей, учет расходования энергоносителей.

- Занимается обеспечением работы телекоммуникаций на ТОР.

Отдел по взаимодействию с резидентами.

- Выполняет функцию работы и взаимодействия с потенциальными инвесторами-заявителями проектов, действующими резидентами ТОР, органами государственной власти, финансовыми организациями.

- Выстраивает стратегию привлечения инвестиций в рамках общего комплексного подхода к развитию ТОР.

- Осуществляет анализ и отбор инвестиционных проектов, привлечение инвесторов, а также консультации по подготовке необходимых документов (бизнес-планы, презентации, правоустанавливающие документы).

- Участвует в переговорах с инвесторами, кредитными организациями, резидентами ТОР.

Юрист.

Занимается ведением договорных отношений с резидентами ТОР,

подрядными и обслуживающими организациями, поставщиками товаров и услуг для УК ТОР.

Главный бухгалтер.

Осуществляет планирование и бюджетирование, а также ведение бухгалтерского учета.

Филиал «Комсомольск» (без образования юридического лица).

Территориально выделенное структурное подразделение УК ТОР (без образования юридического лица), обеспечивающее выполнение задач, стоящих перед управляющей компанией ТОР по строительству и эксплуатации зданий, сооружений, коммуникаций; обеспечению текущей деятельности резидентов ТОР, а также управлению экономикой ТОР, которая включает не только текущую коммерческую деятельность, но и работу по привлечению инвестиций на площадках ТОР «Комсомольск».



Рисунок 2.21 – Схема организационной структуры управляющей компании ТОР

Ниже представлен пример схемы организации взаимодействия управляющей компании ТОР с другими участниками проекта.

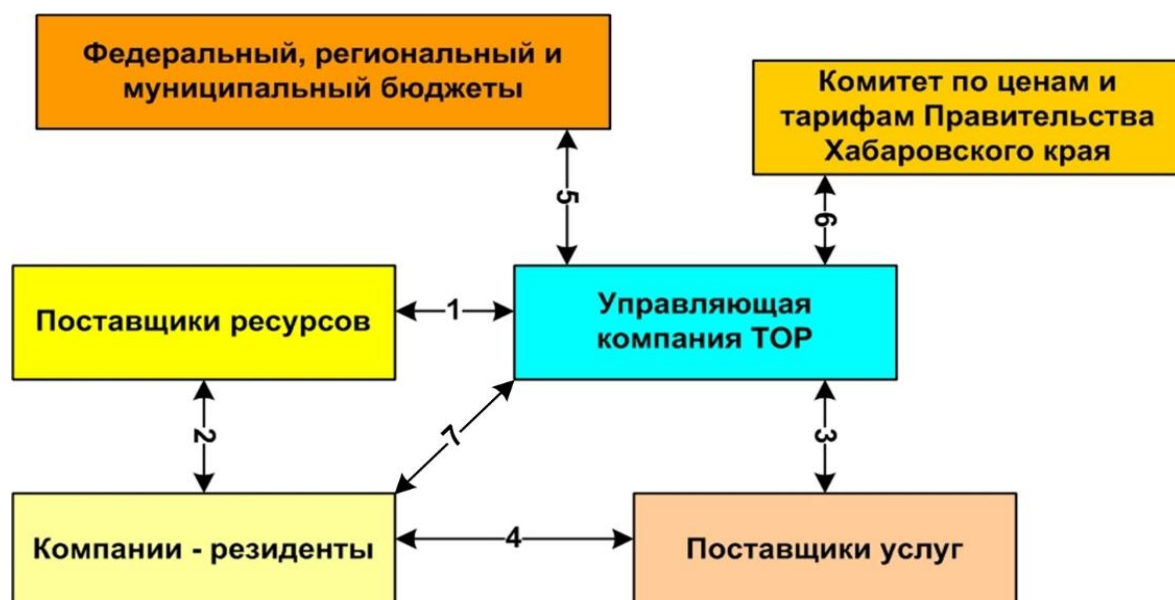


Рисунок 2.22 - Примерная схема деятельности управляющей компании TOP

1. Управляющая компания TOP выступает организацией, осуществляющей обеспечение резидентов необходимыми ресурсами (подведение сетей необходимых ресурсов к земельным участкам резидентов, создание объектов инфраструктуры) в соответствии с заключенными между Управляющей компанией TOP и резидентами соглашениями об осуществлении деятельности на территориях опережающего социально-экономического развития с учётом возможностей площадок TOP «Комсомольск».

2. Обеспечение резидентов необходимыми ресурсами (подведение сетей необходимых ресурсов к земельным участкам резидентов, создание объектов инфраструктуры) реализуется Управляющей компанией TOP преимущественно посредством заключения договоров технологического присоединения объектов с соответствующими сетевыми организациями, либо посредством создания необходимых объектов инфраструктуры посредством заключения договоров на проектирование и выполнение строительно-монтажных работ по необходимым объектам инфраструктуры, а также посредством заключения договоров купли-продажи будущей недвижимой вещи (объектов инженерной инфраструктуры).

3. Компании-резиденты заключают непосредственно с поставщиками ресурсов договоры снабжения.

4. УК TOP заключает договоры аренды земельных участков с резидентами и получает арендную плату от резидентов.

На рисунке 2.23 представлена схема договорных и финансовых взаимоотношений между участниками процесса.

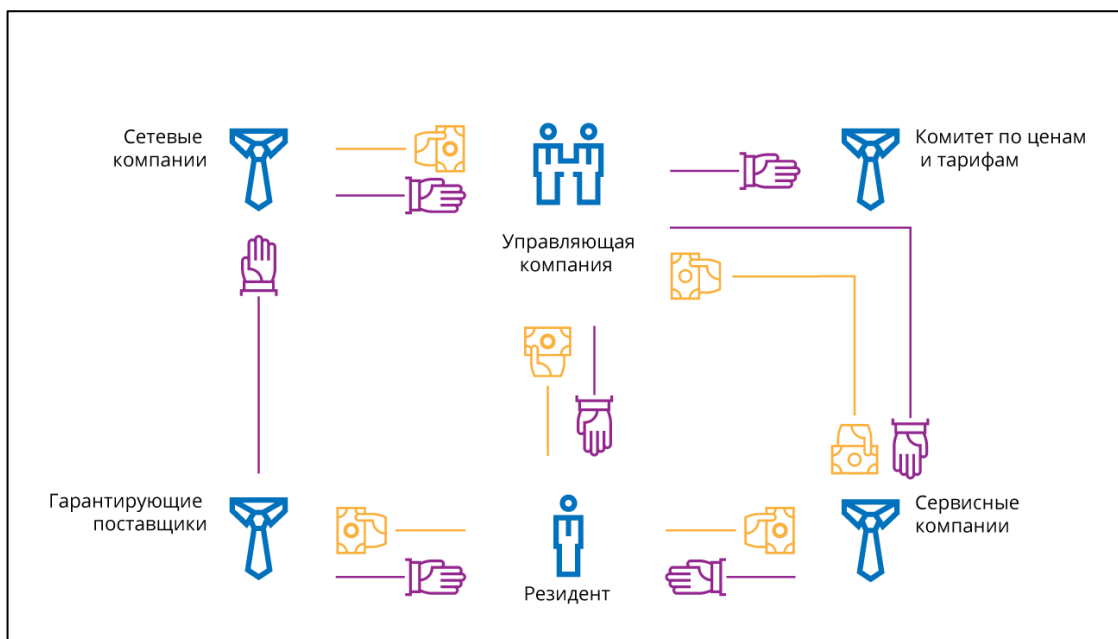


Рисунок 2.23 - Схема договорных и финансовых взаимоотношений между участниками процесса

Схема управления сетями ТОР «Комсомольск»

Электроснабжение:

1. Площадка «Парус»

Кабельные линии (сети) электроснабжения площадки «Парус» ТОР «Комсомольск» создаются посредством договоров о технологическом присоединении (подключении) к электрическим сетям между Управляющей компанией (АО «КРДВ») и сетевой организацией (АО «ДРСК» «ХЭС»), в связи с чем после ввода в эксплуатацию сетей электроснабжения обслуживание сетей электроснабжения и управление сетями электроснабжения будет осуществляться балансодержателем – сетевой организацией.

Трансформаторные подстанции площадки «Парус» после ввода в эксплуатацию будут собственностью Управляющей компании (АО «КРДВ»). Для обслуживания и управления трансформаторными подстанциями будет заключаться договор на выполнение работ по оперативному и техническому обслуживанию трансформаторных подстанций со специализированной организацией, соответствующей необходимым критериям, определенной по результатам проведенной закупки на электронной торговой площадке.

Управляющая компания ТОР несет все издержки, связанные с управлением и эксплуатацией трансформаторных подстанций площадки «Парус».

2. Площадка «Холдоми»

Кабельные линии (сети) электроснабжения и трансформаторные подстанции площадки «Холдоми» ТОР «Комсомольск» создаются

посредством договоров о технологическом присоединении (подключении) к электрическим сетям между Управляющей компанией (АО «КРДВ») и сетевой организацией (АО «ДРСК» «ХЭС»), в связи с чем после ввода в эксплуатацию сетей электроснабжения и трансформаторных подстанций обслуживание и управление объектами электроснабжения будет осуществляться балансодержателем – сетевой организацией.

3. Резиденты ТОР заключают договора на электроснабжение с гарантирующим поставщиком, действующим на территории Хабаровского края, компанией ПАО «ДЭК».

Водоснабжение и водоотведение

1. Площадка «Парус»

Сети водоснабжения и сети водоотведения бытовых стоков площадки «Парус» ТОР «Комсомольск» создаются посредством договора о технологическом присоединении (подключении) к централизованной системе холодного водоснабжения и договора о технологическом присоединении (подключении) к централизованной системе водоотведения между Управляющей компанией (АО «КРДВ») и сетевой организацией (МУП «Горводоканал»). После ввода в эксплуатацию сетей водоснабжения и водоотведения бытовых стоков обслуживание сетей и управление сетями будет осуществляться балансодержателем – сетевой организацией.

Создание сетей ливневой канализации на территории площадки «Парус», предусмотренных документацией по планировке территории площадки «Парус», планируется посредством договоров подряда на проектирование и выполнение строительно-монтажных работ. В рамках создания сетей ливневой канализации площадки «Парус» ТОР «Комсомольск» предусмотрено создание локальных очистных сооружений с установкой ультрафиолетового обеззараживания, канализационных насосных станций и аккумулирующих резервуаров. После ввода в эксплуатацию сетей и оборудования водоотведения ливневых стоков, сети и оборудование будут собственностью Управляющей компании ТОР (АО «КРДВ»). Для обслуживания и управления сетями и оборудованием водоотведения ливневых стоков будет заключаться договор на выполнение работ по оперативному и техническому обслуживанию со специализированной организацией, соответствующей необходимым критериям, определенной по результатам проведенной закупки на электронной торговой площадке.

Управляющая компания ТОР несет все издержки, связанные с управлением и эксплуатацией сетей и оборудования водоотведения ливневых стоков.

Для компенсации затрат (части затрат) на управление и эксплуатацию (обслуживание) сетей и оборудования ливневых стоков в перспективе планируется заключение договоров с резидентами площадки «Парус».

2. Площадка «Холдоми»

На территории площадки «Холдоми» ТОР «Комсомольск» создаются сети водоснабжения в рамках объекта «Строительство водопровода с двумя насосными станциями, от водозаборной скважины и водоема, расположенных в нижней зоне ГЛК до объектов, находящихся в нижней, средней и верхней зоне комплекса» за счёт средств резидента площадки «Холдоми» ООО «Флагман», с последующей компенсацией понесенных ООО «Флагман» затрат за счёт выделенных денежных средств Правительством Хабаровского края. После ввода в эксплуатацию сети водоснабжения балансодержателем сети водоснабжения является резидент площадки «Холдоми» - ООО «Флагман», в связи с чем обслуживание и управление сетями водоснабжения будет осуществляться ООО «Флагман».

Большая часть воды в системе водоснабжения (до 270 м³/час) используется для генерации снега посредством снегогенераторных установок системы искусственного оснежения склонов. Остальная часть воды (до 8,5 м³/час) используется для обеспечения питьевого водоснабжения и хозяйственных нужд; водоотведение использованной для питьевого водоснабжения и хозяйственных нужд воды осуществляется в ранее созданный на площадке «Холдоми» септик, принадлежащий резиденту площадки «Холдоми».

Создание сетей водоотведения на территории площадки «Холдоми» не предусматривается.

3. Резиденты площадки «Парус» ТОР «Комсомольск» заключают договора на водоснабжение и водоотведение бытовых стоков с действующим на территории города Комсомольска-на-Амуре поставщиком – МУП «Горводоканал».

4. Водоснабжение резидентов площадки «Холдоми» осуществляется посредством забора воды из скважины, созданной резидентом ранее на территории собственного земельного участка, в связи с чем для обеспечения резидентов площадки «Холдоми» водоснабжением не требуется заключение договоров на водоснабжение.

Газоснабжение

В соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим вопросы газоснабжения, строительства и эксплуатации сетей газоснабжения, допускается создание частной газотранспортной организации

(ГТО), которая осуществляет прокачку газа по собственным сетям газоснабжения. Существующая практика подключения к сетям Единой системы газоснабжения, принадлежащей ПАО «Газпром», региональным сетям газоснабжения, управляемым дочерними компаниями ПАО «Газпром», практика утверждения тарифов на газоснабжение для конечных потребителей, а также политика ООО «Газпром межрегионгаз» по консолидации существующих и планируемых региональных газотранспортных сетей под собственным управлением (посредством дочерних региональных структур) затрудняют реальное развитие частных ГТО.

В связи с низкой прозрачностью принимаемых решений по тарифной политике, а также большим количеством ограничительных мер и административных барьеров, связанных с получением лицензии на эксплуатацию взрывоопасного производственного объекта, утверждением положения о газовой службе, положения о производственном контроле, плана локализации и ликвидации аварийных ситуаций и пр., рекомендуется управляющей компании отказаться от самостоятельной эксплуатации объектов газоснабжения на территории ТОР и передать их в управление или заключить договор эксплуатации с АО «Газораспределение Дальний Восток».

В таком случае, компании резиденты заключают договор на газоснабжение, а также договор на технологическое присоединение с АО «Газораспределение Дальний Восток». Собственник объектов газоснабжения (АО «КРДВ») получает платежи от сдачи в аренду или в управление данных объектов. Определить величину доходов от указанных платежей не представляется возможным в связи с отсутствием открытой методики расчета подобных платежей со стороны ПАО «Газпром» и его дочерних структур.

Связь

Осуществление прокладки и последующая эксплуатация сетей связи в ТОР «Комсомольск» планируется сетевой компанией на основании договора на оказание услуг связи заключенным на конкурсной основе.

Схема управления объектами дорожной инфраструктуры

На первом этапе создания ТОР «Комсомольск» выполнено строительство объекта: автомобильная дорога от перекрестка Комсомольского шоссе – проспект Победы до ул. Пермской с подходом к площадке ТОР.

Действующие в Российской Федерации законодательство в области регулирования ведения коммерческой деятельности, оказания услуг и ведения монопольных видов деятельности запрещает ввод ограничений на доступ к производственным объектам третьих лиц со стороны собственников недвижимости или транспортной инфраструктуры, а также введение

обязательных платежей, не связанных с оказанием основной услуги по установленным договорным отношениям.

Текущая ситуация не позволяет на законных основаниях вводить обязательные платежи за пользование дорожной инфраструктурой и возмещать расходы, связанные с ее эксплуатацией. Поэтому рекомендуется передать создаваемые дороги общего пользования в муниципальную или региональную собственность.

На площадке «Парус» планируется к строительству внутриплощадочные автомобильные дороги. Управление и эксплуатацию внутриплощадочных автомобильных дорог может осуществлять управляющая компания TOP.

Оказание коммунальных услуг резидентам

В рамках проведенного моделирования предполагается участие УК TOP в оказании следующих услуг резидентам:

- Электроснабжение;
- Водоснабжение;
- Водоотведение;

Газоснабжение резидентов TOP планируется организовать и осуществлять без участия УК TOP.

Расчетные нормативы прогнозного потребления энергоресурсов и коммунальных услуг потенциальными резидентами, использованные в качестве исходных данных в финансово-экономической модели, представляют собой удельные показатели, сформированные на основе:

- Соответствующих показателей, указанных резидентами различных индустриальных парков в их анкетных данных (в выборке более 30 субъектов);
- Сведений о прогножном ресурсопотреблении, указанных в Мастер-планах различных индустриальных парков, разработанных компетентными проектными организациями (суммарная площадь – более 300 га);
- Сведений о ресурсопотреблении в различных инвестиционных проектах субъектов МСП (в выборке 10 субъектов Российской Федерации).

Тарифы, утвержденные Комитетом по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края на 2020 год.

Таблица 2.12 – Тарифы

Услуга	Тариф, руб. с НДС
Электроэнергия	5,31

(до 150 кВт, напряжение 0,4 кВ, I ЦК), руб./кВт	
Газоснабжение (природный газ), руб./куб. м	9,77
Холодное водоснабжение, руб./куб. м	28,84
Водоотведение, руб./куб. м	13,26

Предполагается, что электроснабжение объектов резидентов организовано следующим образом:

Резиденты осуществляют прямые взаиморасчеты за электроэнергию по договорам, заключенным непосредственно с местной энергосбытовой организацией. УК ТОР оплачивает энергосбытовой организации стоимость компенсации потерь.

Водоснабжение объектов резидентов будет организовано следующим образом:

УК ТОР не имеет собственных водозаборных сооружений, водоснабжение резидентов осуществляется посредством транспортировки воды по сетям ТОР, присоединенным к существующим в районе площадки проекта муниципальным водопроводным сетям. Резиденты осуществляют взаиморасчеты по договорам, заключенным с гарантирующей организацией.

Водоотведение от объектов резидентов будет организовано следующим образом:

УК ТОР имеет собственные локальные очистные сооружения (ЛОС), дальнейший отвод стоков осуществляется посредством их транспортировки по сетям ТОР, присоединенным к существующим в районе площадки проекта муниципальным канализационным сетям. Резиденты осуществляют взаиморасчеты по договорам, заключенным с гарантирующей организацией.

Предполагается, что теплоснабжение объектов резидентов, будет организовано за счет собственных котельных генерирующих теплоэнергию по средствам применения ресурса газоснабжения и как резерва – электроснабжения.

Предоставление земельных участков резидентам

Управляющая компания ТОР владеет участками на правах, позволяющих предоставлять участки в аренду резидентам.

Методика расчета арендной платы за земельные участки резидентов предполагает установление ставки арендной платы за арендуемые резидентами участки в размере, утвержденном Приложением № 3 к приказу Министерства Российской Федерации по развитию Дальнего Востока от 27.02.2015 № 21.

В качестве базы для расчета ставки аренды по вышеуказанной методике используются сведения о средневзвешенной кадастровой стоимости земельных участков ТОР.

Ставка арендной платы по договору аренды участка, заключаемому с УК ТОР в целях проектирования, строительства и эксплуатации объектов недвижимого имущества на территории ТОР составляет 2% от кадастровой стоимости участка в год с понижающим коэффициентом 0,001.

Оказание резидентам услуг по содержанию и обслуживанию территорий ТОР

Планируется оказание резидентам комплексной услуги по содержанию и обслуживанию территорий общего пользования ТОР.

Комплексная услуга по содержанию и обслуживанию территорий общего пользования ТОР включает следующие виды услуг:

- Уборка территорий общего пользования, площадок, тротуаров и автодорог, снегоочистные мероприятия, ремонт ограждений и дорожных покрытий, замена приборов наружного освещения и т.п.;
- Охрана территории и обеспечение контроля доступа;
- Наружное освещение территорий, площадок и автодорог общего пользования.

Предполагается, что **норма доходности УК ТОР по этой услуге составляет 15%** (то есть УК ТОР взимает с резидентов оплату за оказание услуги с наценкой 15% на понесенные затраты).

Площадь территории общего пользования ТОР «Комсомольск» составляет 1,8 га.

Подлежит обслуживанию часть территории общего пользования, размер которой пропорционален площади ТОР, занятой резидентами. Таким образом, обслуживаемая часть территории общего пользования ежегодно растет и достигает 100% размера территории общего пользования к тому моменту, когда вся территория ТОР будет занята резидентами.

Расходы по содержанию и обслуживанию инженерных сетей

Нормативы прогнозных расходов УК ТОР на содержание и обслуживание сетей и объектов инженерной инфраструктуры исчислены расчетным путем на основе усредненных сведений об общей протяженности эксплуатируемых сетей и объемах затрат на их содержание, обслуживание, ремонт, модернизацию, реконструкцию и т.п., указанных в инвестиционных и производственных программах и планах предприятий коммунального комплекса.

На основе рассчитанных данных, для укрупненных расчетов приняты следующие нормативы расходов УК по содержанию и обслуживанию инженерных сетей.

Таблица 2.13 – Нормативы расходов УК ТОР по содержанию и обслуживанию сетей

Наименование сетей	Норматив расходов, тыс. руб./км. в год	Запланированные параметры инфраструктуры (1-й этап)
Сети электроснабжения	30,0	14,1 км
Сети водоснабжения	90,0	6,7 км
Сети водоотведения	130,0	9,8 км

Содержание и обслуживание инженерных сетей предполагается организовать путем привлечения специализированных предприятий коммунального комплекса в районе площадки ТОР.

Для точной оценки нормативов расходов УК ТОР на содержание и обслуживание инженерных сетей ТОР, целесообразно после разработки проектной документации на инженерные сети и определения эксплуатационной ответственности и разграничения балансовой принадлежности сетей, определить нормативы затрат на содержание и обслуживание, путем создания рабочей группы консультантов соответствующих компетенций из числа представителей предприятий коммунального комплекса, сетевых и генерирующих компаний, расположенных в районе площадки ТОР.

Таблица 2.14 – Информация о расходах Управляющей компании ТОР на обслуживание (эксплуатацию) объектов инфраструктуры в соотношении с доходами Управляющей компании ТОР по площадке «Парус» на период с 2020 по 2022 гг. после ввода в эксплуатацию двух производственно-административных зданий площадки «Парус» и получения выгоды от сдачи в аренду площадей производственно-административных зданий.

	Всего	2020 год, тыс. руб.													2021 год, тыс. руб.	2022 год, тыс. руб.
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Итого 2020 год		
Доходы итого	24570,71			611,45	611,45	611,45	611,45	611,45	611,45	611,45	611,45	611,45	611,45	6 681,15	8 589,26	9 300,30
1. Выручка от сдачи в аренду земельных участков площадки Парус*	2919,22	47,22	47,22	47,22	47,22	47,22	47,22	47,22	47,22	47,22	47,22	47,22	47,22	566,68	973,07	1 379,47
2. Выручка от сдачи в аренду площадей производственного цеха	18626,66			526,02	526,02	526,02	526,02	526,02	526,02	526,02	526,02	526,02	526,02	5 260,25	6 552,16	6 814,25
3. Выручка от сдачи в аренду административно-бытовых помещений	3024,83			85,42	85,42	85,42	85,42	85,42	85,42	85,42	85,42	85,42	85,42	854,22	1 064,02	1 106,58
Расходы на содержание зданий	32419,82	1528,77	661,46	1079,55	760,12	760,12	1082,16	760,12	760,12	1082,16	760,12	760,12	1180,94	11 175,75	10 629,89	10 614,18
1. Содержание персонала	6855,78	96,87	96,87	188,139	188,14	188,14	188,14	188,14	188,14	188,14	188,14	188,14	188,14	2 075,13	2 343,46	2 437,20
2. Услуги охраны	5985,67	160,00	160,00	160,00	160,00	160,00	160,00	160,00	160,00	160,00	160,00	160,00	160,00	1 920,01	1 992,97	2 072,69
3. Эксплуатационные затраты (мелкий ремонт, хоз. инвентарь)	1265,71	6,98	6,98	76,75	35,03	35,03	35,03	35,03	35,03	35,03	35,03	35,03	35,03	406,00	421,43	438,29
4. Общехозяйственные расходы	3107,80	99,00	99,00	34,00	78,33	78,33	78,33	78,33	78,33	78,33	78,33	78,33	78,33	937,00	1 064,12	1 106,68
5. Налоги (земельный, налог на имущество)	3941,89			322,05			322,05			322,05			420,83	1 386,97	1 344,02	1 210,90
6. Амортизация	10395,65	298,61	298,61	298,61	298,61	298,61	298,61	298,61	298,61	298,61	298,61	298,61	298,61	3 583,33	3 463,89	3 348,43
7. Затраты на ресурсы несут арендаторы (приведены справочно)	22013,28	1379,75	1201,08	1012,66	669,20	191,34	191,21	191,34	191,34	218,53	665,50	507,39	641,80	7 061,15	7 329,47	7 622,65
7.1 электроснабжение	11018,38	1379,75	1201,08	1008,74	665,41	187,43	187,43	187,43	187,43	214,74	661,59	187,43	187,43	6 255,86	2 334,57	2 427,95
7.2. газоснабжение	5742,11											316,18	450,46	766,64	2 438,96	2 536,52
7.3. водоснабжение и водоотведение	136,53			3,92	3,79	3,92	3,79	3,92	3,92	3,79	3,92	3,79	3,92	38,65	47,98	49,90
Единоразовые затраты	867,31	867,31												867,31		

Видеонаблюдение	300,00	300,00												300,00		
Мебель, оргтехника	360,31	360,31												360,31		
Инструмент и инвентарь для персонала	85,00	85,00												85,00		
Металлический шкаф и сейф (с доставкой)	52,00	52,00												52,00		
Емкости для хранения бытовых отходов	48,00	48,00												48,00		
Тревожная кнопка	22,00	22,00												22,00		
Финансовый результат по производственно-административным зданиям	- 7849,11	- 1528,77	- 661,46	- 468,11	- 148,67	- 148,67	- 470,72	- 148,67	- 148,67	- 470,72	- 148,67	- 148,67	- 569,50	- 4 494,60	- 2 040,63	- 1 313,88
Расходы на эксплуатацию ЭПУ	9214,52	246,31	246,31	246,31	246,31	246,31	246,31	246,31	246,31	246,31	246,31	246,31	246,31	2 955,72	3 068,04	3 190,76
Расходы итого	41634,34	1775,08	907,77	1325,86	1006,43	1006,43	1328,47	1006,43	1006,43	1328,47	1006,43	1006,43	1427,25	14 131,47	13 697,92	13 804,94
Финансовый результат	- 17063,63	- 1775,08	- 907,77	- 714,42	- 394,98	- 394,98	- 717,03	- 394,98	- 394,98	- 717,03	- 394,98	- 394,98	- 815,81	- 7 450,32	- 5 108,67	- 4 504,64

* При расчётах выручки от сдачи в аренду земельных участков площадки «Парус» за 2020 приняты доходы от сдачи в аренду земельных участков площадки «Парус» за 2019 год; выручка от сдачи в аренду земельных участков в 2021 году указана исходя из плана сдачи в аренду 277229 м² (сдача в аренду 50% от свободных площадей площадки «Парус» дополнительно к арендуемым земельным участкам по состоянию на 2020 г. (2019 г.)); выручка от сдачи в аренду земельных участков в 2022 году указана исходя из плана сдачи в аренду 393010 м² (всей свободной площади площадки «Парус», определенной для размещения резидентов в соответствии с документацией по планировке территории).

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

3.1. Информация о наличии проектной документации (проекта планировки территории ТОР, выполненного ранее) и основные ее положения и технические характеристики.

Приказом Министерства РФ по развитию Дальнего Востока от 28.02.2017 №40 утверждена документация по планировке территории опережающего социально-экономического развития «Комсомольск» площадки «Парус», разработанная ООО «Росинжиниринг Проект» в 2016 г.

В рамках заключенного между АО «КРДВ» и ООО «Магнус мост» договора №00000000035019P040002/270/19/С/КМС от 25.09.2019 выполняются проектные работы по внесению изменений, касающихся сетей газоснабжения, в документацию по планировке территории площадки «Парус» ТОР «Комсомольск», утвержденную приказом Министерства РФ по развитию Дальнего Востока от 28.02.2017 №40.

Таблица 3.1 – Информация о наличии проектной документации (проекта планировки территории ТОР, выполненного ранее) и основные ее положения и технические характеристики

№	Название	Проектировщик	Дата утверждения	Основные положения
1.	Внесение изменений в генеральный план городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре»	Центральный научно-исследовательский и проектный институт по градостроительству Российской академии архитектуры и строительных наук	-	В соответствии с муниципальным контрактом № 13/4 от 22.04.2013 года основными задачами разработки проекта «Внесение изменений в генеральный план городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре» явились: <ul style="list-style-type: none">• определение основных направлений пространственного развития города в увязке с изменением прогнозируемой численности населения, новыми приоритетами в жилищной политике (увеличение объемов малоэтажного жилищного строительства), новым Стратегическим планом развития Комсомольска-на-Амуре до 2025 года;• повышение уровня инженерно-транспортного

				<p>обустройства территории с учетом современных решений в сфере инженерного обеспечения;</p> <ul style="list-style-type: none"> • улучшение экологических условий проживания за счет повышения уровня благоустройства и инженерного обустройства территорий, сокращения санитарно-защитных зон на основе внедрения в производство современных технологий; • повышение эстетических качеств городского пространства за счет акцентирования ландшафтных панорам, парковых комплексов, формирующих силуэт города; • определение мест размещения объектов местного, регионального, федерального значения; • создание современного информационного ресурса – электронного генерального плана на основе компьютерных технологий; • внесение изменений в границы «земли населенного пункта» с целью возможности дальнейшей эксплуатации полигона ТБО (твердых бытовых отходов).
2.	Правила землепользования и застройки городского округа «город Комсомольск-на-Амуре»		14.10.2009	<p>Правила землепользования и застройки городского округа «Город Комсомольска-на-Амуре» (далее - Правила застройки) являются нормативным правовым актом Комсомольской-на-Амуре городской Думы, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской</p>

				Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Хабаровского края и органов местного самоуправления города Комсомольска-на-Амуре.
3.	Проект планировки территории в Ленинском округе г. Комсомольска-на-Амуре. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.	ООО «Терпланпроект»	-	Настоящее положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения (далее – Положение), представляет собой текстовую часть проекта планировки территории, подлежащего утверждению главой местной администрации городского округа, состоящую из двух разделов. В первом разделе Положения закрепляется перечень планируемых к размещению на территории муниципального образования объектов местного значения, объектов регионального значения, объектов федерального значения, строительство которых финансируется за счет средств соответствующего бюджета. Во втором разделе Положения приводятся характеристики планируемого развития территории, основанные на анализе размещения объектов капитального строительства различного функционального назначения, систем социального, транспортного

				обслуживания и инженерно-технического обеспечения, строительство и эксплуатация которых финансируется, в том числе, за счет частных средств.
4.	Проект планировки и межевания территории для размещения линейного объекта - строительство автомобильной дороги от Комсомольского шоссе через микрорайон Парус до проспекта Победы в Ленинском округе г. Комсомольска-на-Амуре	ООО «Алкис»	-	Проектом предусматривается строительство магистральной улицы районного значения от Комсомольского шоссе через микрорайон «Парус» до проспекта Победы для обеспечения связи площадки «Парус» с транспортными существующими магистралями.
5.	Проект планировки и проект межевания территории для размещения линейного объекта «Инженерная защита территории г. Комсомольска-на-Амуре». Первый этап строительства – Единый комплекс защитных гидротехнических сооружений, состоящий из этапов: «Инженерная защита пос. им. Менделеева», «Инженерная защита пос. Победа»,	ООО «Дальгипроводхоз»	2019	Целью разработки проектной документации является: Обеспечение защиты населения и объектов инфраструктуры г.Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края от затопления; Строительство объекта начато в 2019 году с привлечением субсидий их федерального бюджета в рамках федеральной целевой программы «Развитие водохозяйственного комплекса Российской Федерации в 2012 - 2020 годах». Сроки реализации: 2019-2024 гг. (нормативный срок строительства объекта составляет - 49,5 месяца), Инженерная защита микрорайона Парковый и микрорайона Парус. Длина сооружения составляет 2798,65 м.

	<p>«Инженерная защита микрорайона Парковый и микрорайона Парус».</p>		<p>Гидротехническое сооружение представляет собой двухоткосную грунтовую дамбу. Внешний откос укреплен камнем по слою щебня, песка и бетонитовых матов. Покрытие гребня дамбы образовано щебеночно-песчаной гравийной смесью. Внутренний откос укреплен дерновым покрытием по слою растительного грунта на гидромате.</p> <p>Для отвода стоков проектируется водоотводная сеть. Перекачка собранных стоков осуществляется насосными станциями, комплектуемыми дизельными насосными установками в контейнерном исполнении.</p> <p>Всего проектируется три площадки насосных станций – КНС-1, КНС-2 и КНС-3.</p> <p>Площадка КНС-1 располагается на берегу р.Силинка между ул. 2-я Луговая и ул. Пермская.</p> <p>Площадка КНС-2 располагается на берегу р. Силинка вблизи от гаражного кооператива по адресу ул. Пермская, д.2.</p> <p>Площадка КНС-3 располагается на берегу р. Амур вблизи от озера Малое Силинское, в створе продолжения Озерной ул.</p>
--	--	--	--

3.2. Информация о выполненных мероприятиях и созданных, реконструированных объектах инфраструктуры

Площадки «Амурлитмаш» и «Амурск» ТОР «Комсомольск» полностью обеспечены инфраструктурой.

На территории площадки «Амурлитмаш» представлена инженерная инфраструктура со следующими характеристиками.

Таблица 3.2 – Характеристики инженерной инфраструктуры площадки «Амурлитмаш».

№ п/п	Инфраструктура	Источник подключения и его технические параметры	Свободная мощность/пропускная способность
1	Электроснабжение	Подстанция «Б» ОАО «ДРСК»; удалена на 600м. от площадки: напряжение питания 35кВ; суммарная мощность 26 МВА: соединена с объектом линиями 6кВ: рабочая 2хААБл 3х150- 4МВА; резервная АСБ 3х240- 2.9МВА: АСБ 3х185- 2,5МВА	1 МВА (ограничение по сетям 6кВ)
2	Газоснабжение	Трубопровод ф219мм длиной 1км (рассчитывался под объёмы потребления- 19 тыс. куб. м/год). Подключен к газопроводу ОАО «ДГК» давлением 6 кг/см ² (имеется разрешение на использование 2,4 тыс. куб. м/год)	
3	Водоснабжение	Собственная скважина (имеется лицензия на добычу 49,5 тыс. куб. м/год), фактическое потребление на уровне 80 куб. м. /сут.	80 куб. м. /сут.
4	Водоотведение	80 куб. м/сут.	80 куб. м. /сут.
5	Теплоснабжение	30 гкал/час	25 гкал/час

Характеристики инженерной инфраструктуры площадок «Парус» и «Холдоми» представлены в Таблица 4.10 и 4.11.

3.3. Информация о действующих льготах и преференциях для резидентов ТОР, и Управляющей компании

Таблица 3.3 – Действующие льготы и преференции для резидентов ТОР «Комсомольск» и Управляющей компании

	Вид налога	Ставка налога без учета льготы	Ставка налога с учетом льготы/ преференции	Сроки действия льготы	Основания действия льготы/ преференции
Для резидентов ТОР					
1	Налог на прибыль - федеральный - региональный	20%	0% в первые 5 лет с момента получения прибыли, затем 12% (2% - федеральный, 10% - региональный)	10 лет	Вторая часть Налогового Кодекса Российской Федерации
2	Налог на имущество организаций	2,2%	0% первые 5 лет, 1,1% - вторые пять лет с момента начала деятельности резидента	10 лет	Вторая часть Налогового Кодекса Российской Федерации
3	Отчисления на социальные нужды	30%	7,6% - Пенсионный фонд Российской Федерации 6%; - Фонд социального страхования Российской Федерации 1,5%; - Федеральный фонд обязательного медицинского страхования 0,1%	10 лет	Федеральный закон от 24 июля 2009 года № 212-ФЗ «О страховых взносах в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования»
4	Земельный налог	1,5%	0%	3 года с месяца возникновения права собственности на земельный участок	Решение Комсомольской-на-Амуре городской думы от 08.10.2015 № 85 «О внесении изменений в решение Комсомольской-на-Амуре городской думы от 11 ноября 2005 года № 134 «О введении и установлении земельного налога на территории городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре»
Для Управляющей компании					
5	Ставка арендной платы за земельный участок	Кадастровая стоимость земельного участка	Коэффициент 0,001 к величине кадастровой стоимости	на срок действия режима ТОР	Приказ Минвостокразвития России от 27.02.2015 № 21

3.4. Существующие меры поддержки резидентов ТОР

Существующие на настоящий момент меры поддержки резидентов ТОР Федеральным законом от 29.12.2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации», а также принятым в соответствии с данным ФЗ Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.06.2015 г. № 628 «О создании территории опережающего социально-экономического развития «Комсомольск». В настоящее время ведутся работы по созданию инженерной инфраструктуры в соответствии с планом-графиком реализации мероприятий по созданию инфраструктуры на территории опережающего развития в Российской Федерации «Комсомольск» на 2019-2020 гг.

На территории ТОР «Комсомольск» возможно применение режима свободной таможенной зоны в заявительном порядке со стороны резидента. По состоянию на 08.11.2019 г. указанный таможенный режим не применяется. Также резиденты имеют возможность привлекать иностранных работников без учета существующих на территории региона квот по упрощенной процедуре.

Резиденты площадки «Парус» получают возможность приоритетного подключения к объектам инфраструктуры, которые, согласно утвержденному плану-графику реализации мероприятий по созданию данных объектов, будут введены в эксплуатацию в течение 2020 года. Финансирование строительства объектов инфраструктуры площадки «Парус» осуществляется за счет бюджетных средств. Сокращены сроки проведения экологической экспертизы объектов инфраструктуры, которая должна быть завершена за 45 дней.

На территории ТОР также действует ряд мер поддержки, упрощающих процессы взаимодействия с регулирующими деятельность резидентов органами. Сокращено время проведения контрольных проверок, которое не должно превышать 15 дней. Внеплановые проверки должны согласовываться с Минвостокразвития России.

Таким образом, в настоящее время на территории площадки «Парус» ТОР «Комсомольск» резидентам могут быть предоставлен ограниченный список мер поддержки, который будет существенно расширен после обеспечения земельного участка необходимой инфраструктурой.

В перспективе Управляющая компания ТОР будет предоставлять резидентам широкий спектр услуг, упрощающих их деятельность. Одной из наиболее важных мер станет создание службы «одного окна», обеспечивающей информационную и консультационную поддержку по комплексу основных вопросов:

1. Общие вопросы, связанные с оформлением и подачей необходимой

документации, действующим стандартам и прохождением проверок: получение разрешений на строительство, соответствие производства экологическим стандартам, вопросы охраны труда, санитарно-эпидемиологический надзор, пожарная безопасность, помощь в оформлении таможенных деклараций в соответствии с действующим режимом свободной таможенной зоны, помощь в оформлении налоговых деклараций. Данный перечень может быть расширен в соответствии с потребностями резидентов.

2. Услуги, которые могут быть востребованы иностранными инвесторами (в особенности, не имеющими опыта работы на территории Российской Федерации): правовая поддержка, помощь в налаживании контактов с крупнейшими промышленными предприятиями города (в случае, когда резидент планирует создание смежного производства).

Также к дополнительным услугам, предоставляемым резидентам на стадии создания производства, можно отнести правовую поддержку, помощь в поиске партнеров. Данные услуги могут быть востребованы как иностранными, так и отечественными компаниями-резидентами.

3. Комплекс дополнительных услуг, которые резиденты ТОР могут отдать на аутсорсинг: бухгалтерские услуги, подбор персонала (HR-услуги), охрана предприятия, общественное питание, обслуживание зданий и территории площадки (уборка, текущий ремонт и т.д.), логистические услуги, телекоммуникационные услуги (предоставление высокоскоростного стабильного доступа к сети Интернет). Также сюда можно отнести предоставление резидентам офисных площадей в бизнес-центре на территории площадки «Парус».

4. Консалтинговые услуги (в том числе, отраслевые обзоры).

5. Проведение PR-компаний для повышения осведомленности о возможностях режима ТОР и результатов работы.

6. Строительство универсальных производственных зданий модульного типа, которые могут быть востребованы субъектами малого и среднего предпринимательства.

Целью Управляющей компании является создание максимально комфортной и прозрачной среды для работы резидентов, а также информирование общественности о результатах работы и способствование повышению конкурентоспособности ТОР «Комсомольск» на рынке Азиатско-Тихоокеанского региона.

Таблица 3.4 – Фактические значения показателей эффективности функционирования ТОР «Комсомольск»

№	Наименование показателя	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.
	нарастающим итогом	факт	факт	факт	факт	прогноз	прогноз	прогноз	прогноз	прогноз	прогноз
1	Количество резидентов ТОР, реализующих соглашения об осуществлении деятельности в ТОР (ед.), в том числе	7	18	24	23	25	26	29	32	36	40
2	Количество рабочих мест, созданных резидентами ТОР на территории ТОР (ед.)	15	150	1525	1668	1700	1750	1780	1815	1850	1900
3	Объем инвестиций, осуществленных резидентами ТОР на территории ТОР, в соответствии с соглашениями об осуществлении деятельности в ТОР (млн руб.), в том числе	590	1550	4130	9077	10000	10800	11300	11900	12600	13000

4. Перспективное развитие ТОР и прилегающей территории

4.1. Стратегические направления развития ТОР (ключевые приоритеты развития и специализация ТОР).

Развитие территории опережающего развития «Комсомольск» предполагает последовательную реализацию двух стратегических этапов, связанных с усложнением производственных связей, ростом вовлеченности территории в процессы международного товарообмена и эволюцией системы целей и задач функционирования ТОР на рассматриваемой территории.

Схематично указанный рост показан на рисунке 4.1.



Рисунок 4.1 – Стратегические этапы развития ТОР «Комсомольск»

Выбор специализации и стратегии развития ТОР «Комсомольск» основывается на сложившейся в Комсомольске-на-Амуре отраслевой структуре экономики, особенностях научно-технологической базы, наличии трудовых ресурсов, а также отсутствии перспектив существенного территориального расширения всех восьми площадок.

Определено два этапа реализации выбранной стратегии развития.

Этап ТОР 1.0. – начало реализации проекта и перспектива до 2022 г. В течение планового периода до 2022 г. на территории всех восьми площадок планируется размещение начального пула резидентов, а также реализовываются мероприятия по обеспечению площадок необходимой инфраструктурой.

Этап ТОР 2.0 - этап заполнения резидентами обеспеченных инфраструктурой площадок («Парус»). Развитие строительства производственных зданий для перспективных резидентов. На площадке

«Парус» возможно дополнительное строительство типовых производственных зданий с учетом специфики работы малых предприятий, объем инвестиций которых ниже стоимости производственного здания, планируется рассмотреть возможность строительства производственного здания для таких предприятий (по принципу технопарка). Расширение ТОР на новые производственные площадки для новых проектов. Данный этап будет реализован в 2022 - 2027 гг. В течении реализации этого этапа планируется значительно расширить границы ТОР «Комсомольск» в первую очередь за счет земель, приведенных в Таблице 2.2.

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

4.2.1 Формирование перечня приоритетных отраслей для реализации базового стратегического сценария на площадке «Парус»

Реализация этапа TOP 1.0 является приоритетной задачей для ближайших 4-5 лет и послужит базой для реализации этапов TOP 2.0. Базой для разработки и отраслевого аспекта прогнозирования этапа являются следующие информационные массивы:

I. Сложившаяся в Хабаровском крае структура отраслей в обрабатывающей промышленности, наличие производственной и кадровой базы для развития в лидирующих отраслях;

II. Структура закупок продукции для Комсомольского-на-Амуре авиационного завода имени Ю.А. Гагарина, оценка возможности развития производств товаров для авиастроения на базе TOP «Комсомольск»;

III. Структура закупок продукции и основные поставщики Амурского судостроительного завода, оценка возможности размещения на базе TOP «Комсомольск» производства материалов и комплектующих для судостроения;

IV. Планируемые к реализации инвестиционные проекты по запуску новых производств на территории регионов Дальнего Востока в целях исключения искусственной конкуренции.

I. Структура обрабатывающей промышленности Хабаровского края в 2015 г. по объему отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами представлена на рисунке 4.2.



Рисунок 4.2 – Структура обрабатывающей промышленности Хабаровского края (источник: Министерство экономического развития Хабаровского края)

Лидирующими отраслями обрабатывающей промышленности являются 4 отрасли, формирующие 84% продукции в обрабатывающих

отраслях:

- Производство транспортных средств и оборудования;
- Производство кокса, нефтепродуктов;
- Производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака;
- Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий.

Отдельно следует выделить перспективы реализации отраслевых государственных программ (подпрограмм), в рамках которых реализуются мероприятия развития судо- и авиастроения, а также промышленности в целом:

II. В таблице 4.1 представлены основные товарные группы, поставляемые на Комсомольский-на-Амуре авиационный завод, за исключением расходных материалов (топлива, масел и т.д.). Также в таблицу не включена информация о поставщиках, с которыми заключены контракты на постоянной основе. Речь идет о компаниях, поставляющих основные системы и конструкционные элементы для производства самолета SSJ-100: Thales avionics (Франция), Liebherr (Германия), Safran Landing Systems (Франция), B/E Aerospace (США), ОАО «Воронежское акционерное самолетостроительное общество» (Россия) и др. На этапе TOP 1.0 замена товаров, поставляемых данными компаниями, сопряжена с неоправданно большими издержками, вызванными в том числе необходимостью повторного прохождения международной сертификации самолета.

Таблица 4.1 – Основные категории поставок товаров на Комсомольский-на-Амуре авиационный завод имени Ю.А. Гагарина

Укрупненные группы поставляемой продукции	Основная номенклатура
Сборочные единицы изделий (в т.ч. SSJ-100)	Стенки, таврики, фитинги, стрингеры, накладки, балки упора, кронштейны, нервюры, шайбы, гайки, болты, втулки, кольца, шкворни, штоки, замки, защелки, петли, траверсы и т.д.
Запчасти и изоляционные материалы	Технические пластины, пластины эластомерные, запчасти для станков Forest-line, IPAC, Flow, Water Jet, Endura, CTX, GMX, Valter, DMU, Bystar, стальные нормали, клиновые ремни, запасные части для сварочных установок, запчасти для трубогибочных станков и т.д. Лентф ЛЭТСАР, текстолит, стеклотекстолит, полиамид.
Кабельно-проводниковая продукция	Кабели и проводники различной номенклатуры (в т.ч. провод ПЭТ)
Металлопродукция	Никель электролитический, катоды медные, свинец, цинк, алюмо-

	бериллиевая лигатура, лигатура алюминий-титан, лигатура магний-циркониевая, аноды цинковые, аноды никелевые, прутки и проволока бронзовые, латунные, медные, листы и ленты медные и латунные, алюминий первичный, фольга алюминиевая, трубы.
Инструменты и оборудование	Пневмоинструмент, механизм для снятия изоляции, режущий инструмент M.A.FORD, HORN, WALTER, MAYER, ONSURD, HAMM, MINICUT, насосы, вентиляторы, дымососы, портативный рентгенофлуоресцентный анализатор, радиовысотомер, видеоэндоскоп, резцы, инструмент электрозажимной, пилы, сварочное оборудование и т.д.
Комплектующие	Источники питания (фирма Kemppi Oy, Финляндия, типы Kempoweld-5500W, MasterTig MLS 3003 ACDC, MasterTig AC/DC 3500W, MasterTig AC/DC 3500W, MasterTig-4000 MLS), гидроусилители, рукава высокого давления, магнетроны, радиокомпоненты и т.д.

На этапе TOP 1.0 основное внимание следует уделить размещению на площадке компаний, производящих сборочные единицы изделий, а также металлопродукцию, кабельно-проводниковую продукцию, запчасти и изоляционные материалы.

III. География поставок продукции на Амурский судостроительный завод весьма широка, что во многом обусловлено спецификой проведения торгов на электронных площадках. В таблице 4.2 представлены укрупненные товарные группы и перечень основных регионов, в которых зарегистрированы фирмы-поставщики.

Таблица 4.2 – Основные категории и география поставок товаров на Амурский судостроительный завод

Категории поставляемой продукции	Номенклатура	Регионы, в которых зарегистрированы фирмы-поставщики
Металлопродукция	Черный металлопрокат, сортовой прокат, сталь листовая, алюминиевые листы, медно-никелевая проволока, титановая проволока, стальные канаты	Санкт-Петербург, Свердловская область, Челябинская область, Нижегородская область, Хабаровский край (Хабаровск)

Кабельно-проводниковая продукция	Кабели различных марок (ПвВГ, ПвБШв, КГХЛ, НРШМ, РПШ и т.д.)	Пермский край, Томская область, Ярославская область, Новосибирская область
Комплектующие	Отливки (кюзы, корпус, обтекатели, роульсы, кронштейн рудерпоста, крановые колеса, мортира, ступица лапа кронштейна), изделия МСЧ, валы, подшипники, задвижки, вентиля, краны шаровые, муфты, компрессоры, нагрузочные устройства постоянного тока и т.д.	Санкт-Петербург, Татарстан, Хабаровский край (Комсомольск-на-Амуре), Удмуртия, Челябинская область, Пермский край, Новосибирская область, Ростовская область, Брянская область, Чувашия
Двигатели	Судовые двигатели	Челябинская область, Томская область
Источники энергии	Иридий-192	Свердловская область
Инструменты и оборудование	Насосы, сварочное оборудование, осветительные приборы, вентиляционные системы и оборудование для кондиционирования воздуха, сварочное оборудование, оборудование для резки металла, окрасочное оборудование, борфрезы, сверла и зенковки	Санкт-Петербург, Москва, Красноярский край, Пензенская область, Приморский край, Алтайский край, Ростовская область, Иркутская область, Омская область, Украина, Республика Молдова
Инструменты	Борфрезы, сверла и зенковки	Санкт-Петербург, Красноярский край, Пензенская область

Номенклатура по изделиям с потребными объемами филиала ПАО «Компания «Сухой» «КНААЗ им. Ю.А. Гагарина» к 2020 году приведена в таблице 4.3.

Таблица 4.3 – Номенклатура по изделиям с потребными объемами филиала ПАО «Компания «Сухой» «КНААЗ им. Ю.А. Гагарина» к 2020 году

№	Наименование	Объем в год, ч/ч	ФОТ ОПП в год, тыс. руб.
I	Передача на аутсорсинг		
1	Производство электрожгутов, ЭРУ и коробок	1 322 000	1 322 000
2	Производство трубопроводов (всех систем)	275 000	440 000
3	Механообрабатывающее производство, в т. ч.:		
3.1	Производство малогабаритных деталей из алюминиевых сплавов (до 1,0 мм)	850 000	1 147 500
3.2	Производство нормалей и крепежа	300 000	322 200

4	Заготовительно-штамповочное производство	156 000	187 200
5	Литейное производство (все виды литья)	354 000	424 800
II	Покупные изделия и комплектующие для авиационных программ		
1	Производство резино-технических изделий	60 000	66 000
2	Изготовление деталей из термопластмасс	160 000	176 000
3	Производство тепло-звукоизоляции (ТЗИ)		
4	Производство деталей и элементов интерьера ВС		
5	Производство пассажирских кресел для ВС		
6	Производство подвесных агрегатов (переходные балки, ПУ)	170 000	187 000
7	Производство средств наземного обслуживания (СНО) и систем наземного контроля (СНК)	172 000	189 200
III	Производство средств технологического оснащения (СТО)		
1	Производство оправок, штампов, пресс-форм	600 000	570 000
2	Производство металлорежущего инструмента	300 000	285 000
	ВСЕГО	4 719 000	5 316 900

Источник: ПАО «Компания «Сухой»

Мониторинг планируемых к реализации инвестиционных проектов промышленного развития проведен в разрезе соседних регионов южной части Дальнего Востока и расположенных в схожих природно-климатических зонах, на основании сведений открытых источников, пресс-релизов, деклараций о намерениях, информационных порталов администраций субъектов Российской Федерации и муниципальных образований. На основании обработки информационных массивов I-IV возможно сформировать перечень наиболее обоснованных отраслей и предприятий для локализации в рамках реализации базовой стратегии развития на этапе TOP 1.0.



Рисунок 4.3 – Модель формирования отраслевой специализации TOP 1.0

Отраслями специализации и конкретными обоснованными производствами в рамках TOP 1.0 являются ориентированные на предварительно выявленные направления: производства, являющиеся

смежными с крупными предприятиями города: связанные с развитием кластера авиастроения, судостроения, нефтепереработки, производства не являющиеся смежными с крупными предприятиями города, но поставляющие продукцию и оказывающие услуги компаниям в ДВФО: производство и сервис для горнорудной отрасли, транспорта, возобновляемая энергетика, электроника, химическая отрасль, производство металлических конструкций и прочее.

В целях развития малого и среднего предпринимательства в рамках индустриального парка целесообразно также строительство универсальных производственных зданий с возможностью выделения блоков площадью 100-500 кв. м под нужды конкретных предпринимателей.

Перечень компаний-потенциальных поставщиков возможных для размещения в качестве резидентов авиационного кластера приведен в таблице 4.4. Данные собраны на основе проекта программы локализации ПАО «ОАК» в период 2019 -2025 г. в Комсомольского-на-Амуре авиационного завода им. Ю.А. Гагарина.

Таблица 4.4 – Производства систем и комплектующих изделий воздушных судов, возможные для локализации на ТОР «Комсомольск», участвующие в программе импортозамещения по ВС MC-21 и SSJ-100.

№ п.п.	Наименование системы	Потенциальный поставщик**
I	Производство электроагрегатов	
1	Система электроснабжения самолёта	АО "Технодинамика" АО "ОКБ "АКС"
II	Производство электроприборов	
2	Внешняя светотехника	АО "НИИ "Микроприборов" АО "ОКБ "АКС" АО "УКБП" АО "СЭГЗ" КБЭ XXI века
3	Преобразователь тока (для альтернативной насосной станции)	АО "УКБП" АО "Промтех-Дубна" АО "УАПО" ООО "Байтерг"
4	Статический преобразователь	АО "УАПО" ООО "Экспериментальная мастерская НАУКОСОФТ"
5	Система освещения кабины	АО "УКБП" АО "ОКБ "АКС" АО "НИИ "Микроприборов"
6	Пульты управления	АО "УКБП"
7	Органы управления экипажа (главное-активная бок.ручка)	АО "КРЭТ", "КЭМЗ"

8	ИССКОР	АО "Авиаавтоматика" им. В.В. Тарасова"
9	БРЭО	АО КРЭТ"
10	Инерциальная система	АО "МИЭА"
11	Аварийная система регистрации полётной информации	АО "Авиаавтоматика" им. В.В. Тарасова" АО "НПП "Измеритель" НПО "Прибор"
12	Система управления	АО "КРЭТ" АО "ПМЗ "Восход" НПО "Родина" МНПК Авионика
13	Вычислитель ГС	АО "Техприбор" АО "УКБП" АО "СЭЗ им. Орджоникидзе"
14	СКВД (виброметрирование)	АО "Технодинамика"
15	Система управления оборудованием пассажирской кабины	АО "ДНИИ "Волна" ООО "НПП "Итэлма"
16	Датчики топливные и гидравлические	РЗМКП ПАО "Техприбор"
17	Сигнализаторы обледенения	АО "УНПП "Молния"
III	Точная механообработка, в т.ч., с установкой электрических и гидравлических компонентов	
18	Кислородная система экипажа	АО "Технодинамика" АО "ОКБ "АКС"
19	Зубчатая пара рейка-шестерня системы привода предкрылков	АО "ПМЗ "Восход" ООО "ОКБМ" НПО "Родина"
20	Гидроаккумулятор РВШ	АО "Авиаагрегат"
21	Компоненты системы пожарной защиты	АО "Технодинамика"
22	Кресла пилотов	ООО "СП "Автоматика"
22	Кресло инспектора	
23	Пассажирские кресла	ООО "Аэромастер" ООО "Агрегат-ТК"
24	Разрядники стат. электричества	АО "УНПП "Молния" АО "ЛИИ Громова"
25	Шасси	АО "Авиаагрегат"
26	Подшипники	
27	Газовые пружины	ТРВ Рус
28	Люки и двери	АО "ОКБ "АКС" НПП «ИТЭЛМА»
29	Система водоснабжения и удаления отходов	АО "Технодинамика"

IV	Производство электромеханических, гидромеханических агрегатов	
30	Электропривод створок ВСУ	АО "Технодинамика"
31	ВСУ	ОАО "НПП "Аэросила"
32	Датчики приближения	ЛЕПСЕ РЗМКП
33	Концевой выключатель	АО "Электропривод"
34	Привод-демпфер дверей, электроблокиратор дверей	АО "ОКБ "АКС" АО "Авиаагрегат" АО "Электропривод"
35	Колеса, тормоза, система торможения, шины	АО "Авиаагрегат" ПАО "АК "Рубин" ОАО "БЛМЗ"
36	Вентиляторы КСКВ	АО "ПКО "Теплообменник" АО "ОКБ "АКС" АО "ОКБ "Кристалл"
37	КСКВ (агрегаты)	НПО "Наука" АО "ПКО "Теплообменник" АО "Технодинамика"
38	Система турбонасосной установки	АО "ОКБ "Кристалл"
39	Система нейтрального газа	НПО "Гелиймаш"
40	Система очистки стёкол кабины экипажа	АО "ОКБ "АКС" АО "Электропривод"
41	Топливная система	АО "Техприбор" АО "ОКБ "Кристалл"
42	Система приводов управления полетом	АО "ПМЗ "Восход"
43	Система перемещения механизации крыла	НПО "Родина" ООО "ОКБМ"
44	Система механизации погрузки контейнеров	АО "Технодинамика" АО "ОКБ "АКС"
45	Гидросистема (насосы)	ПАО "АК "Рубин"
46	Насосная станция ГС	АО "Технодинамика"
47	Гидравлическая система	ПАО "АК "Рубин" НПО "Родина" АО "ОКБ "Кристалл"
V	Производство трубопроводов, соединителей, хомутов	
48	Гидравлические рукава	АО "Промтех-Дубна" АО "УАП "Гидравлика"

49	Хомуты и колодки, крепеж для ГС и систем высокого давления	АО "Промтех-Дубна" АО "УАП "Гидравлика" АО "ОКБ "Кристалл"
50	Трубы низкого давления	АО "ОКБ "АКС" АО "Русавиаинтер" ПАО "НПО "Наука"
51	Сильфонный компенсатор	АО "УАП "Гидравлика"
52	Компенсаторы трубопроводов высокого давления КСКВ	АО "УАП "Гидравлика"
53	Быстроразъемные соединители (БРС)	АО "Промтех-Дубна" АО "Агрегат"
VI	Композитное производство	
54	Интерьер пассажирской кабины	АО "ОКБ "АКС" ООО "УК "Тулпар Аэро Групп"
55	Панели пола и БГО	АО "ОКБ "АКС" ООО "УК "Тулпар Аэро Групп" ЗАО "Русавиаинтер" ООО "Аэро Стайл"
VII	Производство полимеров	
56	Жилет спасательный. Плот спасательный аварийный	АО "Технодинамика"
57	Аварийно-спасательный трап	АО "Технодинамика"
58	Пассажирская кислородная система	АО "Технодинамика"
59	Дренажные клапаны	АО "ОКБ "АКС" АО "Агрегат"
60	Система крепления грузов сетями	АО "ОКБ "АКС" ООО "УК "Тулпар Аэро Групп" АО "МПКи "Универсал" АО "ПРОМТЕХ-Ульяновск" ООО "Аэро Стайл"
61	Резиновые уплотнители	
62	Остекление пассажирской кабины	
VIII	Производство кабелей	
63	БКС	ООО "ПАКС" ОКБ КП БиПитрон
IX	Силикатное производство	
64	Остекление (кабины экипажа, пассажирской кабины)	ОНПП им. Ромашина

65	Остекление кабины экипажа	ОНПП им. Ромашина
X	Производство утеплителей	
66	ТЗИ	Базальт

Таким образом, тремя основными направлениями специализации площадки «Парус» на ближайший период станут:

Направление 1. Производства, являющиеся смежными с крупными предприятиями города: связанные с развитием кластера авиастроения, судостроения, нефтепереработки.

Направление 2. Производства не являющиеся смежными с крупными предприятиями города, но поставляющие продукцию и оказывающие услуги компаниям в ДВФО: производство и сервис для горнорудной отрасли, транспорта, возобновляемая энергетика, электроника, химическая отрасль, производство металлических конструкций и прочее.

Направление 3. Развитие малого и среднего предпринимательства на базе индустриального парка.

Помимо перечисленных направлений, с целью дальнейшего развития ТОР «Комсомольск» прорабатывается вопрос по размещению новых проектов по горнодобывающей и рудоперерабатывающей специализации. Подготовлены документы по расширению границ ТОР «Комсомольск» на земли вблизи р.п. Солнечный для реализации проекта компанией ООО «Геопроект» с объемом инвестиций в проект - 2,15 млрд. руб.

4.2.2 Оценка возможности по локализации производства нефтедобывающего и нефтехимического оборудования на площадке «Парус» ТОР «Комсомольск»

Дальний Восток – один из наиболее богатых углеводородным сырьем регионов России. Активная разработка месторождений нефти идет на Сахалине, соединенным с Хабаровским краем трубопроводной системой. Близость к сырьевой базе делает целесообразным размещение в Комсомольске-на-Амуре перерабатывающих производств, а также производства оборудования для добычи нефти. Также важно наличие в городе инженерных кадров, которые могут быть приняты на работу на производство.

Согласно данным Министерства промышленности и торговли РФ, объем рынка добывающего и обрабатывающего оборудования для нефтегазовой отрасли в России составил порядка 476 млрд рублей (около 8 млрд долл. США) в 2015 г., что выше уровня 2014 г. на 5,7%. Таким образом, рынок оборудования для нефтегазодобычи и переработки является одним из наиболее динамично растущих в России. Растет как внутреннее

потребление, так и экспорт продукции.

Нефтедобывающее оборудование включает в себя бурильные установки, включающие в себя систему труб и соединяющих элементов), а также насосы и различное контрольно-измерительное оборудование.

Выделяется три главных промышленных группы, охватывающих порядка 2/3 рынка оборудования для нефтегазодобычи и переработки: ОАО «Объединенные машиностроительные заводы» (Группа ОМЗ, входит в Группу Газпромбанка), Группа ГМС («Гидравлические машины и системы») и Группа компаний Римера (нефтесервисный дивизион ЧТПЗ). Это крупные холдинги, обладающие серьезным научно-техническим потенциалом и производственными мощностями. Также в России действует более сотни крупных и средних предприятий, производящих широкую номенклатуру востребованного в нефтегазовой отрасли оборудования.

География основных производственных мощностей, выпускающих оборудование для нефтегазовой отрасли, довольно широка. Среди наиболее крупных заводов выделяются ОАО «Уралмашзавод» (г. Екатеринбург), ОАО «Ижорские заводы» (г. Санкт-Петербург), АО «ГМС Ливгидромаш» (г. Ливны, Орловская область), АО «ГМС Нефтемаш» (г. Тюмень), АО «Ижнефтемаш» (Ижевск), ОАО «Алнас» (г. Альметьевск, Республика Татарстан).

Помимо перечисленных крупнейших холдингов, выделяются также следующие производители нефтехимического оборудования: в Дзержинске (Нижегородская область, ПГ «Генерация», ООО «Химоборудование»), Димитровграде (Ульяновская область, ООО «Зенит-Химмаш»), Екатеринбурге (Свердловская область, ООО «НПО Инновационные газовые технологии»), Санкт-Петербурге (Ижорские заводы), Омске (ООО «Завод нефтегазового оборудования»), Красноярске (АО «Красмаш»).

Ближайшими к Комсомольску-на-Амуре являются заводы, расположенные в Западной Сибири: АО «ГМС Нефтемаш», ООО «Завод нефтегазового оборудования», АО «Красмаш». Из Дальневосточных производителей заказы для нефтегазовой отрасли выполняет Амурский судостроительный завод, но крупных производителей оборудования для добычи и переработки нефти и газа на Дальнем Востоке РФ нет.

В целом, нефтедобывающие компании предпочитают закупать иностранное (в основном, китайское и американское) буровое оборудование. В последние годы введение санкционного режима привело к снижению импорта из США примерно на 30%, что стимулирует рост замещающего производства на отечественных предприятиях и спрос на оборудование российского производства. На первом этапе на территории площадки «Парус» целесообразным представляется размещение производства запчастей для буровых установок (бурильных труб, соединительных муфт и др.).

Нефтехимическое производство предполагает глубинную переработку углеводородного сырья (фракций нефти, природного и

попутного газа). Расположенный в Комсомольске-на-Амуре НПЗ при условии перехода на глубинную переработку нефти может стать одним из потенциальных потребителей оборудования для нефтехимического производства. Помимо него, потребителем может стать Хабаровский НПЗ. В перспективе компанией «Роснефть» будет построен крупный нефтехимический завод в Находке, который будет работать на поставляемом по ВСТО сырье. Он также может стать потенциальным покупателем нефтехимического оборудования.

В перечень производимого оборудования входят: массообменное оборудование, теплообменные аппараты, емкостное оборудование, фильтровальное оборудование, технологические печи, факельные системы, печи дожига (паросжигатели), коксовые камеры, аппараты воздушного охлаждения. Также возможно производство отдельных деталей и узлов данных типов оборудования.

Массообменное оборудование предназначено для разделения различных фракций нефти, а также проведения химических реакций. В него входят колонные аппараты (в том числе роторно-пленочные), реакторы, ферментационное оборудование и аппараты с механическими перемешивающими устройствами. Данное оборудование должно выдерживать значительное давление, а также влияние агрессивных химических сред, в связи с чем не является разборным. Значительные габариты требуют наличия возле производства речного порта, из которого массообменное оборудование транспортируется к нефтехимическому заводу. Ограничивающим фактором является также близость селитебной зоны. Таким образом, из данной группы на территории площадки «Парус» целесообразно размещение производства аппаратов с механическими перемешивающими устройствами, которые можно монтировать на месте производства конечной продукции.

Теплообменное оборудование включает в себя различные типы собственно теплообменных аппаратов, а также испарители и конденсаторы. Оно используется для отвода тепла, выделяющегося при химических реакциях. Соответственно, каждая теплообменная система должна соответствовать массообменному оборудованию, используемому на заводе-заказчике. Данные системы являются достаточно громоздкими и требующими использования большого объема металла для производства. Размещение крупных литейных и прокатных цехов на территории площадки «Парус» нецелесообразно.

Емкостное оборудование предназначено для приема, хранения и выдачи жидких и газообразных продуктов. Производятся различные цистерны, контейнеры, автоклавы, шаровые резервуары и газгольдеры (для хранения сжиженного природного газа), а также бочки, объем которых варьируется в зависимости от потребностей завода-потребителя. Из перечисленного спектра продукции на территории площадки «Парус» могут производиться бочки как не требующие значительного использования

сырья, а также больших площадей и широкой санитарно-защитной зоны.

Фильтровальное оборудование применяется для очистки, разделения, сгущения, осветления, промывки газа, жидких и твердых сред. Выделяются блоки фильтров-сепараторов, сгустительное оборудование, рукавные циклонные фильтры. Как правило, данное оборудование используется при больших объемах нефти, в связи с чем имеет значительные габариты. Большую вариацию размеров имеют рукавные циклонные фильтры, которые также являются высокоэффективными и используются в различных отраслях промышленности. Таким образом, из данного вида оборудования на площадке «Парус» возможно размещение производства рукавных циклонных фильтров.

Производство технологических печей, факельных систем, печей дожига и коксовых камер и аппаратов воздушного охлаждения на площадке «Парус» представляется нецелесообразным, т.к. данное оборудование, как правило, имеет большие габариты.

Анализ тендеров на закупку оборудования компаний, которые работают в Сахалинской области (Эксон нефтегаз лимитед, Сахалин энерджи), показал, что приоритет отдается иностранному оборудованию: газотурбинным установкам «Роллс-ройс» и «Сименс», рукавам высокого давления и фиттингам «Parker Hannifin». Среди оборудования, компания-изготовитель которого не указана, выделяются фильтры, системы донной подвески труб, низкотехнологичные шаровые цапфовые краны, предохранительные клапаны, центраторы для нижней компоновки оборудования заканчивания скважины. В связи с износом оборудования, поставки запчастей для буровых установок и трубопроводных систем являются одной из возможных отраслей специализации резидентов площадки «Парус».

В силу небольшой площади площадки «Парус», близости к селитебным территориям и ограниченной пропускной способности подходящих к ней транспортных путей, здесь нецелесообразно размещение производств крупногабаритных агрегатов.

На данном этапе резидентами ТОР «Комсомольск», в части локализации производства нефтедобывающего и нефтехимического оборудования на площадке «Парус», являются 2 предприятия:

-ООО «Нефтемаш Восток Сервис» (Проект создания сервисного центра обслуживания и ремонта насосного – компрессорного оборудования и запорно-регулирующей арматуры. Объем инвестиций – 9,8 млн руб. с созданием 24 рабочих мест);

-ООО «Корпсервис» (Проект создания производства по изготовлению торцевых уплотнений и комплектующих для насосно – компрессорного оборудования. Объем инвестиций – 8,8 млн руб. с созданием 27 рабочих мест).

4.2.3. Оценка возможности локализации производства энергоэффективного оборудования на площадке «Парус» ТОР «Комсомольск»

Энергоэффективные технологии подразумевают оптимизацию использования электрической и тепловой энергии с целью минимизации расходов и уменьшения воздействия на окружающую среду. Спектр производимого энергоэффективного оборудования весьма широк: от теплоизоляционных материалов до технологий «умного дома». Суровые климатические условия, высокие коммунальные и транспортные тарифы, характерные для регионов Дальнего Востока, делают данные технологии весьма востребованными. Немаловажное значение имеет также емкий азиатский рынок сбыта, который в условиях повышения экологической нагрузки на окружающую среду, а также неоднозначной конъюнктуры рынка энергоносителей, будет генерировать высокий спрос на энергоэффективные технологии.

Рынок энергоэффективных технологий относительно недавно зародился в России. Высокая степень диверсификации в сочетании с не очень широким распространением затрудняют корректную оценку ежегодных объемов рынка. В качестве аналогии можно привести оценку затрат правительства Германии, где на реконструкцию домов с целью понижения энергопотребления было потрачено более 1,5 млрд евро. Успешно внедряются энергосберегающие технологии также в других европейских странах, США, Японии.

На территории площадки «Парус» возможно размещение производства энергоэффективного оборудования для отрасли ЖКХ и конечных потребителей. Одним из наиболее востребованных типов продукции в данном случае являются котельные с высоким уровнем КПД. Современные котельные позволяют значительно снизить потребление энергоносителей при повышении эффективности, а также снижении числа случаев получения травм обслуживающим персоналом. Для повышения эффективности также рекомендуется переход к небольшим котельным в каждом доме. С вступлением в полную силу Закона о дальневосточном гектаре может интенсифицироваться индивидуальное жилищное строительство, в котором будут востребованы современные энергосберегающие технологии.

Из ближайших к Комсомольску-на-Амуре конкурентов можно назвать котельный завод «Энергопром», расположенный в Хабаровске. Следует отметить, что на площадке «Амурлитмаш» расположено предприятие ООО «Карбон», специализирующееся в том числе на производстве пеллет, которые могут использоваться в качестве топлива для котельных нового поколения.

Централизованное применение энергосберегающих технологий требует значительных инвестиций из муниципального бюджета. И возможные изменения ограничиваются модернизацией систем

теплоснабжения, сводящейся к минимизации потерь тепла и повышению гибкости системы. Наибольший же эффект энергосберегающие технологии дают при внедрении в каждую квартиру. Это могут быть как современные приборы учета и регулирования расхода энергии, так и специальные датчики, позволяющие снизить расход тепла и электроэнергии за счет подстройки под нужды конкретного пользователя.

Одним из трендов последних лет является внедрение технологий «умного дома», т.е. различных технических приспособлений, облегчающих жителю квартиры или индивидуального дома контроль за его жилищем. Энергосберегающие технологии являются лишь частью технологий умного дома. Наиболее простым примером являются энергосберегающие лампы, которые потребляют меньше электроэнергии при более долгом сроке службы, нежели у обычных ламп накаливания. На рынке основную долю занимают иностранные производители – General Electric, OSRAM, Philips. Из отечественных компаний выделяются ГК «Космос» (г. Красноярск), ОАО «Концерн КЭМЗ» (г. Кизляр, Республика Дагестан).

На производство энергосберегающих ламп переориентируется завод ПАО «Дальприбор», расположенный во Владивостоке. Планируется размещение производства светодиодных ламп в ТОР «Надежинская».

Более сложными являются системы контроля за уровнем освещенности и температурой в доме. Существует множество предлагаемых решений от иностранных компаний. Предлагаются как отдельные датчики, контролирующие состояние квартиры (освещение, температура, движение, задымленность, протечки), так и комплексные системы, которые монтируются специализирующимися на «умных домах» компаниями. Система регулирования температуры позволяет подстраивать условия в квартире под погодные условия, изменение внутренней температуры за счет увеличения количества людей в помещении, понижать температуру до заданной при отсутствии в квартире людей.

Такие системы требуют высокой степени автоматизации и возможности удаленного контроля. Необходимо создание специализированного программного обеспечения, позволяющего дистанционно осуществлять управление всеми параметрами в доме. Это является дополнительным продуктом, который необходимо производить в совокупности с системами «умного дома».

На территории площадки «Парус» целесообразно размещение производства энергосберегающих ламп, датчиков движения, температуры, дыма, освещенности, протечки, датчиков открытия двери/окна, «умных» розеток с возможностью установки времени отключения, систем «умного» освещения. Помимо климатических условий и близости азиатского рынка, на целесообразность размещения влияет также наличие в городе высококвалифицированных кадров, которые могут участвовать как в производстве, так и в разработке комплементарного программного обеспечения.

4.2.4 Развитие площадки «Амурлитмаш».

Проект предполагает развитие производственной площадки типа «brownfield» на территории бывшего завода «Амурлитмаш» площадью 62 га, принадлежащей ПАО «Дальэнергомаш» и одновременно являющейся одной из площадок ТОР «Комсомольск».

В целях развития площадки необходимо строительство и реконструкция действующих объектов инфраструктуры: Электроснабжение, подъездные автомобильные и железнодорожные пути.

Приоритетная специализация площадки – механообработка и производство подъемно-транспортного оборудования. Кроме того, предполагается размещение производств машиностроения, пищевой промышленности и других.

Площадка создана в целях обеспечения устойчивого социально-экономического развития Хабаровского края, улучшения условий труда, роста занятости и качества жизни населения посредством реализации комплексного подхода к использованию инженерной и социальной инфраструктуры при размещении производств и объектов на территории края.

Проект полностью соответствует стратегическим приоритетам Хабаровского края, закреплённым в Стратегии социально-экономического развития Хабаровского края на период до 2030 года и направленным на устойчивое функционирование и развитие хозяйственного комплекса, повышение качества жизни населения до уровня наиболее развитых стран, позиционирование Хабаровского края как опорного региона Дальнего Востока России.

В рамках Проекта предполагается создание более 400 рабочих мест со среднемесячной зарплатой более 40000 рублей. Реализация проекта формирует экономическую точку роста, тем самым улучшая инвестиционную привлекательность региона и способствует созданию благоприятного инвестиционного климата. Проект имеет огромный потенциал для инфраструктурного развития края в масштабах муниципального образования, так как подразумевает капитальную реконструкцию существующих и создание новых инфраструктурных сооружений.

Территория площадки расположена в границах муниципального образования городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре» на территории завода «Амурлитмаш» по улице Культурная. Границами площадки служат улицы Машинная и Водонасосная. В 200 м от границ площадки располагаются ж/д пути общего пользования в направлении станции «Дземги».

На территории имеются внутренние автодороги, железнодорожные пути и парковочные зоны. К настоящему моменту существует присоединение к сетям электроснабжения, газоснабжения, сетям водоснабжения и водоотведения. Снабжение электроэнергией

осуществляется по договору энергоснабжения с ОАО «Дальневосточная энергетическая компания». Газоснабжение осуществляет ОАО «Хабаровсккрайгаз». Отопление помещений осуществляется за счет подключения к централизованной системе отопления города. Водоснабжение осуществляется через собственную скважину.

На территории завода «Амурлитмаш» площадью 62 га расположены существующие здания и сооружения, а также объекты инженерной инфраструктуры. Все корпуса завода можно условно разделить на три части.

К первой можно отнести действующие с советских времён цеха, в которых и сегодня продолжает выпускаться основная продукция – очистное дробомётное оборудование и литейные машины. Это самые крупные цеха завода – комплексный (механосборочный), литейный, кузнечный и модельный.

Ко второй части можно отнести принадлежащие заводу, но незадействованные ныне корпуса. Именно их и арендуют резиденты под новое производство в составе ТОР.

К третьей группе строений можно отнести здания, уже проданные ранее заводом, либо сданные в аренду под различную деятельность, не имеющую отношения ни к основному производству, ни к ТОР.

В настоящий момент на площадке реализованы проект в области механообработки ООО «Инструментальный Механический Завод» с осуществленным объемом инвестиций в размере 19,00 млн. рублей и создано 98 рабочих мест.

Реализуются проекты в области деревопереработки ООО «Центурион Строй» осуществлено инвестиций в объеме 15,74 млн. рублей из 23,9 млн. рублей запланированных, создано 10 рабочих мест из 20 запланированных. ООО «Солнечный Круг» осуществлено инвестиций в объеме 8,5 млн. рублей из 25,6 млн. рублей запланированных, создано 9 рабочих мест из 47.

Реализуется проект по рыбопереработке ООО «Юкон Плюс» осуществлено инвестиций в объеме 4,88 млн. рублей из 8,84 млн. рублей запланированных, создано 28 рабочих мест из 6 запланированных.

Реализован проект в области производства комплектующих для авиационной техники ООО «ПАКС-Восток» осуществлено инвестиций в объеме 5,83 млн. рублей из 4,23 млн. рублей запланированных, создано 9 рабочих мест из 32 запланированных.

Реализуется проект в области изготовления металлоконструкций и обслуживания автомобильной техники ООО «Спецтранстехника» запланированный объем инвестиций составляет 333,75 млн. рублей и создание 101 рабочего места. Реализуется проект в области предоставления услуг неразрушающего контроля ООО «ЕС-Проект» запланированный объем инвестиций составляет 54,78 млн. рублей и создание 40 рабочих мест.

4.2.5 Развитие кластера по переработке древесины, а также по производству драгоценных металлов на площадке «Амурск».

На площадке «Амурск» территории опережающего развития «Комсомольск» действует два резидента, которые представляют лесопромышленный холдинг RFP. Это ООО «Амурская лесопромышленная компания», под управлением которой находится завод по производству лущеного шпона и ООО «РФП Древесные Гранулы», и завод по производству топливных гранул, который должен быть введен в эксплуатацию к декабрю 2020 года.

Также действует резидент ООО «АГМК» который в рамках проект в срок до 2023 года планирует завершить крупную модернизацию собственного действующего предприятия по производству драгоценных металлов.

Общий объем инвестиций по трем проектам якорных резидентов площадки «Амурск» в ТОР «Комсомольск» – свыше 20,7 млрд рублей

На площадке «Амурск» предполагается организация производств клееного бруса, мебельных щитов, топливных гранул, экотеплоизолятора и другой продукции глубокой переработки древесины.

4.2.6. Развитие площадки «Агропромышленный кластер».

Основная специализация площадки: создание и модернизация производств пищевой промышленности, в том числе предприятий по переработке сельскохозяйственной продукции.

В настоящий момент на площадке "Агропромышленный кластер" ТОР "Комсомольск" завершена модернизация производственного оборудования действующего молочного комбината резидента АО "ДАКГОМЗ". В рамках реализации проекта внедрены ресурсосберегающие технологии переработки молока, модернизация позволит увеличить сроки хранения и реализации продукции, даст возможности роста объемов производства предприятия на 15 процентов. Также завершила модернизацию АО «Птицефабрика Комсомольская» объем выпускаемой продукции от первичных показателей вырос на 70 процентов. Ведется поиск инвестора для реализации проекта «Строительство мясокомбината» с оценочным объемом инвестиций порядка – 350 млн руб. Для дальнейшего развития площадки определен перечень земель, обеспеченных точками подключения к городским инженерным сетям (электро- газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, связь), вблизи свободных участков находятся автомобильные дороги с асфальтобетонным покрытием, а также имеется возможность присоединения ряда земельных участков к железнодорожным путям общего пользования.

4.2.7. Развитие площадок «Оловянно-рудная» и «Правоурмийское».

Развитие территорий данных площадок в первую очередь запланировано осуществить за счет реализации двух инвестиционных проектов действующих резидентов (АО «ОРК» и ООО «Правоурмийское»).

В качестве резидента ТОР АО «Оловянная-рудная компания» модернизирует Солнечную обогатительную фабрику. Инвестиционный проект предусматривает комплекс мероприятий по созданию новых производственных мощностей предприятия, работающего на месторождении «Фестивальное» Хабаровского края в срок до 4кв. 2020 года. Объем инвестиций в проект составляет 802 млн. рублей и создание 150 рабочих мест.

В качестве резидента ТОР ООО «Правоурмийское» планирует строительство горно-обогатительного комбината на базе оловорудного Правоурмийского месторождения. Строительство комбината планируется завершить в 4кв. 2023 года. Объем инвестиций в проект составляет 9,7 млрд. рублей и создание 806 рабочих мест.

4.2.8. Дополнительные услуги, которые может оказывать управляющая компания для создания комфортных условий ведения бизнеса.

В современных условиях необходимым фактором успешного развития является формирование «бренда». Это предполагает организацию работы с привлечением специалистов консалтинговых и рекламных компаний, а также торгово-промышленной палаты региона по следующим направлениям:

- организация PR- компании;
- организация бренд-менеджмента.

Организация PR-компании требует разработки и реализации медиа-плана по информационному обеспечению развития ТОР «Комсомольск» для продвижения проекта. PR-компания по продвижению имиджа ТОР «Комсомольск» и продукции компаний-резидентов должна включать:

- высокий уровень поддержки соответствующих сайтов в сети Интернет;
- регулярное проведение мероприятий по тематике ТОР «Комсомольск» для решения возникающих вопросов в ходе реализации проектов резидентов ТОР;
- участие в выставках и презентациях, целевой аудиторией которых являются потенциальные резиденты ТОР «Комсомольск»;
- издание буклетов и других рекламных материалов;
- организация пресс-конференций на основе «информационных поводов» – событий по развитию площадок ТОР «Комсомольск»;
- организация публикаций по тематике площадки ТОР «Комсомольск» в российских и зарубежных изданиях.
- Развитие площадок ТОР «Комсомольск» предполагает

активизацию международной деятельности по следующим направлениям:

- информирование зарубежных компаний и организаций о возможностях площадок ТОР «Комсомольск»;
- обмен визитами на государственном уровне по тематике площадок ТОР «Комсомольск»;
- проведение государственной политики поддержки крупных международных сделок с участием резидентов площадок ТОР «Комсомольск»;
- использование механизмов международного сотрудничества для обеспечения доступа резидентов ТОР «Комсомольск» на внешний рынок;
- обеспечение государственной торгово-политической и юридической поддержки резидентов ТОР «Комсомольск» за рубежом.

Для повышения инвестиционной привлекательности площадок, планируется оказание комплекса дополнительных услуг и сервисов для резидентов. К дополнительным услугам, которые целесообразно оказывать резидентам ТОР, могут быть отнесены следующие:

- транспортно-логистические услуги;
- услуги по подбору персонала;
- сервисное обслуживание объектов общего пользования;
- услуги документального сопровождения по технологии «одного окна»;
- ИТ-услуги;
- сдача в аренду универсальных модулей под малый бизнес.

Транспортно-логистические услуги представляют собой комплекс мер по поддержанию в надлежащем состоянии внутренних транспортных путей (маневровые пути железной дороги, автомобильные дороги,), объектов транспортной и логистической инфраструктуры).

Сервисное обслуживание объектов общего пользования – услуги по утилизации твердых и жидких бытовых отходов, уборке территории индустриальной площадки, уборке, благоустройству и освещению территории, организации пунктов питания, отдыха, медицинского обеспечения.

Обеспечение документооборота с резидентом по технологии «одного окна» через управляющую компанию для взаимодействия с муниципальными, региональными и федеральными органами государственной власти.

Управляющая компания готова предоставлять резидентам услуги юридического консалтинга, сопровождение проектных, изыскательских и строительных работ в роле технического заказчика.

Сдача в аренду универсальных модулей под малый бизнес. Предполагается застройка части территории ТОР (оценочно 5 га) универсальными производственными зданиями с возможностью выделения в них модулей площадью 100-1000 кв. м с целью сдачи в аренду компаниям сегмента малого бизнеса в целях привлечения на площадку дополнительных

резидентов и развития бизнеса этих компаний.

Приведенный перечень услуг и сервисов не является исчерпывающим, так как формируется в ответ на вызовы и потребности со стороны компаний-резидентов. При этом важен не столько показатель числа услуг в наборе, сколько их комплексность и качество предоставления, ведь именно эти услуги во многом определяют конкурентные преимущества той или иной площадки, влияют на решение потенциальных компаний-резидентов о размещении бизнеса на этой площадке.

4.3. Этапы развития ТОР.

Реализация проекта создания и развития ТОР «Комсомольск» предполагается в два этапа, ключевые показатели которых отражены в таблице 4.5. По состоянию на 01.02.2020 Общая площадь ТОР «Комсомольск» - 9304,0 га (полезная площадь - 1615,9 га).

Таблица 4.5 – Территориальное развития ТОР «Комсомольск»

Этапы развития ТОР	Годы	Площадь ТОР «Комсомольск» планируемая к завершению этапов развития	
		Общая, га	Площадь индустриальных площадок, га
I ЭТАП*	2016 - 2022	11 404,04	3 713,30
II ЭТАП**	2022 - 2027	29 199,77	9 343,93

* - в таблице 2.2. приведены з.у. планируемые под расширение в том числе указаны з.у. 1 этапа.

** - плановые площади определены исходя из приведенных з.у. в таблице 2.2. с учетом понижающего коэффициента 0,25.

На этапе 1 предполагает создание первичной необходимой инфраструктуры, привлечение первых резидентов и начало операционной деятельности на уже созданных площадках, на этом этапе осуществляется основной объем инвестирования бюджетных средств для создания инфраструктуры.

На этапе 2, в период 2022-2027 гг. предполагается развитие площадок с дальнейшим развитием инфраструктуры, ожидается расширение полезной площади ранее созданных площадок, а также расширение границ ТОР на земли, в том числе с имеющейся уже инфраструктурой и производственными площадями. (например, часть земель занятых на 2019 год АО «АСЗ» и в дальнейшем высвобождаемых, вместе с инфраструктурой).

4.4. 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

В Комсомольске-на-Амуре реализуется долгосрочный план комплексного социально-экономического развития города Комсомольска-на-Амуре, утвержденного распоряжением Правительства РФ № 704-р от 18.04.2016 года, план включает мероприятия по созданию более 40 объектов

инфраструктуры.

Общий объем финансирования плана составляет - 41,0 млрд рублей. В перечень объектов входят 12 объектов социальной инфраструктуры (образование, здравоохранение, культура и туризм, физическая культура и спорт) с суммарным финансированием 20,5 млрд руб. Также план включает в себя проекты создания транспортной и инженерной (коммунальной и энергетической) инфраструктуры, а также отдельно инфраструктуры, обслуживающей ТОР «Комсомольск».

Перечень объектов инженерной, транспортной, инновационной и социальной инфраструктуры, подлежащих строительству, реконструкции и капитальному ремонту и необходимых для функционирования ТОР «Комсомольск» с указанием предполагаемых источников финансирования приведен в таблице 4.7.

В таблице приведено плановое финансирование 25 инфраструктурных объектов ТОР «Комсомольск».

Таблица разработана с учетом ранее утвержденного Плана-графика реализации мероприятий по созданию инфраструктуры на территории опережающего развития в Российской Федерации «Комсомольск». Перечень объектов может дополняться впоследствии в Планы-графики по мере точечной потребности резидентов в развитие инфраструктуры на площадках ТОР.

В таблице 4.8 приводятся сведения о запланированных в проекте планировки территории параметрах инженерной и транспортной инфраструктуры площадки «Парус».

В таблице 4.9 приводятся фактические сведения о параметрах инженерной и транспортной инфраструктуры, фактически созданной и создаваемой на площадке «Парус» в рамках утвержденного 26.12.2019 года. плана-графика по реализации мероприятий инфраструктуры ТОР «Комсомольск».

Таблица 4.6 – Перечень объектов инженерной, транспортной, инновационной и социальной инфраструктуры ТОР «Комсомольск», подлежащих строительству, реконструкции и капитальному ремонту с указанием предполагаемых источников финансирования

№, п/п	Наименование и местонахождение объектов	Год начала и год окончания строительства/ срок ввода в эксплуатацию (квартал, год)	Ожидаемая стоимость объекта (в соответствии с заключением госэкспертизы или на основании сводного сметного расчета) или твердая договорная цена			Всего	Объем финансовых обязательств, млн. руб.																	Примечание		
			2015 г.				2016 г.			2017 г.			2018 г.			2019 г.			2020 г.							
			Всего, млн руб.	За счет средств федерального бюджета	За счет средств субъекта РФ		Всего, млн руб.	За счет средств федерального бюджета	За счет средств субъекта РФ	Всего, млн руб.	За счет средств федерального бюджета	За счет средств субъекта РФ	Всего, млн руб.	За счет средств федерального бюджета	За счет средств субъекта РФ	Всего, млн руб.	За счет средств федерального бюджета	За счет средств субъекта РФ	Всего, млн руб.	За счет средств федерального бюджета	За счет средств субъекта РФ					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
1	Строительство объекта «Автодорога от перекрестка Комсомольского шоссе - проспект Победы до ул. Пермской с подходом к площадке ТОСЭР»	2016/2024	170,39	0	170,39	170,39	0	0	0	1,70	0	170	152,62	0	152,62	16,07	0	16,07	0	0	0	0	0	0	0	
2	Проектные работы для объекта "Обеспечение инженерной инфраструктурой земельного участка, предназначенного для строительства жилья в микрорайоне Парус 60 000 кв. м"	2016/2016	7,17	0	7,17	7,17	0	0	0	1,36	0	1,36	3,05	0	3,05	2,76	0	2,76	0	0	0	0	0	0	0	
3	Проектные работы для объекта: Реконструкция МОУ СОШ №38	2016/2017	10,28	0	10,28	10,28	0	0	0	3,33	0	3,33	6,95	0	6,95	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4	Проектные работы для объекта: Реконструкция МДОУ Детский сад комбинированного вида № 134	2016/2017	6,91	0	6,91	6,91	0	0	0	2,4	0	2,4	4,51	0	4,51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5	Проектные работы для объекта "Детский больничный комплекс в Ленинском округе г.Комсомольска-на-Амуре (строительство: I очередь - детская поликлиника, II очередь - лечебный корпус и	2016/2016	42,18	0	42,18	42,18	0	0	0	42,18	0	42,18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

	детское консультативное отделение)"																								
6	Проектные работы для объекта "Региональный центр развития спорта в г. Комсомольске-на-Амуре (строительство)", в том числе: 1 этап. Крытый футбольный манеж (строительство)" 2 этап. Легкоатлетический манеж (строительство)" 3 этап. Спортивный центр сложнокоординационных видов спорта (строительство)" 4 этап. Центр игровых видов спорта и единоборств (строительство)"	2016/2019	100,12	0	100,12	100,12	0	0	0	15,02	0	15,02	36,74	0	36,74	12,52	0	12,52	35,84	0	35,84	0	0	0	
7	Проектные работы для объекта "Инженерная школа в г. Комсомольске-на-Амуре. Реконструкция нежилого здания по ул. Вокзальная, 39"	2015/2016	10,18	0	10,18	10,18	0	0	0	10,18	0	10,18	9,28	0	9,28	0,9	0	0,9	0	0	0	0	0	0	
8	Строительство водопровода, с двумя насосными станциями, от водозаборной скважины и водоема, расположенных в нижней зоне ГЛК до объектов, находящихся в нижней, средней и верхней зоне комплекса.	2018/2019	111,96	0	111,96	111,96	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	111,96	0	111,96	0	0	0	
9	Технологическое присоединение к электрическим сетям по индивидуальному проекту объекта "Территория социально-экономического развития «Комсомольск», площадка «Парус», расположенного в Хабаровском крае, г.Комсомольск-на-Амуре, в микрорайоне "Парус", на территории земельного участка с кадастровым номером 27:22:0040910:1185	2016/2018	11,7	11,7	0	11,7	0	0	0	10,53	10,53	0	0	0	0	0	0	0	1,17	1,17	0	0	0	0	1*
10	Энергопринимающие устройства для подключения объектов коммунальной инфраструктуры площадки «Парус» ТОР «Комсомольск»	2018/2018	75,97	75,97	0	75,97	0	0	0	0	0	0	46,6	46,6	0	29,36	29,36	0	0	0	0	0	0	0	1*
11	Разработка документации по планировке территории и проектной документации на строительство объекта	2016/2017	3,97	3,97	0	3,97	3,57	3,57	0	0	0	0	0,4	0,4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1*

	"Водоснабжение и водоотведение объектов энергетической и коммунальной инфраструктуры для площадки "Парус" ТОР "Комсомольск"																								
12	Технологическое присоединение сетей водоснабжения и водоотведения площадки "Парус" ТОР "Комсомольск"	2018/2019	79,37	79,37	0	79,37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52,78	52,78	0	26,59	26,59	0	0	0	0	1*
13	Внутриплощадочные сети ливневой канализации площадки "Парус" ТОР "Комсомольск"	2017/2020	185,60	185,60	0	185,60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	185,6	185,6	0	0	0	0	1*
14	Внутриплощадочные сети ливневой канализации площадки "Парус" ТОР "Комсомольск" (2-я очередь)	2019/2020	43,18	43,18	0	43,18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43,18	43,18	0	0	0	0	1*
15	Подключение (технологическое присоединение) площадки Парус ТОР "Комсомольск" с учетом обеспечения максимальной нагрузки 5000 (часового расхода газа) м3/час, расположенной на принадлежащем Заявителю на законных основаниях земельном участке по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, кадастровый номер земельного участка 27:22:0040910:1185 к сети газораспределения	2016/2018	216,55	216,55	0	216,55	0	0	0	0	0	0	194,9	194,9	0	0	0	0	21,66	21,66	0	0	0	0	1*
16	Внутриплощадочные сети газоснабжения площадки "Парус" ТОР "Комсомольск" 1-й этап	2019/2020	20,00	20,00	0	20,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	20	0	0	0	0	1*
17	Производственно-административные здания площадки "Парус"	2017/2019	108,00	108,00	0	108,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75,25	75,25	0	32,75	32,75	0	0	0	0	1*
18	"Внутриплощадочная автомобильная дорога площадки "Парус" ТОР "Комсомольск"	2017/2019	56,16	56,16	0	56,16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,7	0,7	0	55,64	55,64	0	0	0	0	1*
19	"Внутриплощадочная кабельная канализация сетей связи площадки "Парус" ТОР "Комсомольск"	2019/2020	20,90	20,90	0	20,90	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16,72	16,72	0	4,18	4,18	0	1*
20	Технологическое присоединение к электрическим сетям по индивидуальному проекту объекта "Территория опережающего социально-экономического развития	2017/2018	17,93	17,93	0	17,93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,93	17,93	0	0	0	0	0	0	0	1*

	"Комсомольск", нижняя зона площадки "Холдоми" (класс напряжения 0,4 кВ) Первый этап																								
21	Технологическое присоединение к электрическим сетям по индивидуальному проекту объекта "Территория опережающего социально-экономического развития "Комсомольск", нижняя зона площадки "Холдоми" (класс напряжения 0,4 кВ)Второй этап	2017/2020	0,02	0,02	0	0,02	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,02	0,02	0	1*
22	Технологическое присоединение к электрическим сетям по индивидуальному проекту объекта "Территория опережающего социально-экономического развития "Комсомольск", верхняя зона площадки "Холдоми" (класс напряжения 0,4 кВ) Первый этап	2017/2018	24,54	24,54	0	24,54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24,54	24,54	0	0	0	0	0	0	0	1*
23	Технологическое присоединение к электрическим сетям по индивидуальному проекту объекта "Территория опережающего социально-экономического развития "Комсомольск", верхняя зона площадки "Холдоми" (класс напряжения 0,4 кВ) Второй этап	2017/2020	0,01	0,01	0	0,01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,01	0,01	0	1*
24	Подключение (технологическое присоединение) площадки "Холдоми" ТОР "Комсомольск" с учетом обеспечения максимальной нагрузки 700 (часового расхода газа) м3/час	2017/2019	183,23	183,23	0	183,23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	183,23	183,23	0	0	0	0	
25	Газовая котельная площадки "Холдоми" ТОР "Комсомольск"	2018/2018	46,75	46,75	0	46,75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46,75	46,75	0	0	0	0	0	0	0	1*
26	Затраты на обеспечение земельными участками объектов инфраструктуры	2019/2020	0,48	0,48	0	0,48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,21	0,21	0	0,27	0,27	0	1*
ИТОГО по ТОР «Комсомольск»							3,57	3,57	0	85,81	10,53	75,28	399,44	194,9	204,54	278,04	246,69	31,35	886,4	634,18	252,22	4,48	4,48	0	

* 1 – Расходы утверждены в Плане-графике реализации мероприятий по созданию инфраструктуры на территории опережающего развития в Российской Федерации «Комсомольск» на 2015-2020 гг. (утв. 26.12.19 Первым заместителем Министра Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики С.А. Тырцевым).

Таблица 4.7 – Сведения о запланированных в проекте планировки территории параметрах инженерной и транспортной инфраструктуры площадки «Парус»

Наименование показателя	Единица измерения	1-я очередь (2017-2019 годы)	Расчетный срок (2020-2024 годы)	Перспектив а (2025-перспектив а 70лет)	Итого
Объекты водопотребления					
<i>Линейные объекты</i>	км	0,83	0,29	1,27	2,39
• трубопровод диам.110 мм	км	0,03	0,02		0,05
• трубопровод диам.280мм	км	0,80	0,27	1,27	2,34
<i>Объекты инженерной инфраструктуры</i>					
• Павильон водомерного узла 4х6х3м(н)	шт	1			1
Объекты водоотведения					
<i>Линейные объекты</i>					
канализация самотечная хозяйственно-бытового стока					
• трубопровод диам.400мм	км	0,04	0,27	0,53	0,84
канализация напорная хозяйственно-бытового стока	км				
• трубопровод диам.280мм	км	1,90			1,90
канализация самотечная ливневого стока	км				
• трубопровод диам.630мм	км	0,67	0,08		
• трубопровод диам.400мм	км	0,05	0,05	1,44	1,54
• трубопровод диам.250мм	км	0,05	0,04	0,69	0,78
канализация напорная ливневого стока	км				
• трубопровод диам.315мм	км		0,07		0,07
<i>Объекты инженерной инфраструктуры</i>					
• Очистные сооружения поверхностного стока производительностью 80л/с включающие в себя (пескомаслоотделитель, маслобензоотделитель, блок сорбционных фильтров, блок обеззараживания с УФ-лампами)	шт	1		1	2
• Канализационная насосная станция хозяйственно-бытового стока, 98 м3/час	шт	1			1
Объекты электроснабжения					
<i>Линейные объекты</i>	км	3,90	1,05	2,11	7,06
• Кабельная линия 10кВ АПвПу2г 3х185	км	3,90			3,90
• Кабельная линия 10кВ АПвПу2г 3х70	км		1,05	2,11	3,16
<i>Объекты инженерной инфраструктуры</i>	шт.	6	1	2	9
• Трансформаторная подстанция 10/04 кВ 2х2500 кВА	шт	6			6
• Трансформаторная подстанция 10/04 кВ 2х1600 кВА	шт		1		1

• Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ 2х1000 кВА	шт			2	2
Объекты газоснабжения					
<i>Линейные объекты</i>	км	0,54	0,19	0,52	1,25
• трубопровод диам.125х5,5мм	км	0,5			0,50
• трубопровод диам.63х3,6мм	км	0,04	0,19	0,52	0,75
<i>Объекты инженерной инфраструктуры</i>		1			1
• Газорегуляторный пункт (ГРП)	шт	1			1
Объекты теплоснабжения					
<i>Линейные объекты</i>	км	0,75	0,3	0,56	1,61
• трубопровод диам.325х8мм	км	0,70			0,70
• трубопровод диам.159х6мм	км	0,05	0,30	0,56	0,91
<i>Объекты инженерной инфраструктуры</i>		1			1
• Центральный тепловой пункт (ЦТП)	шт	1			1
Объекты связи					
<i>Линейные объекты</i>	км	5,02	0,20	0,61	5,83
Кабель волоконно-оптический стандартный в грунт, одномодовый (24 волокна)	км	5,02	0,20	0,61	5,83
Зоны транспортной инфраструктуры					
Автомобильные дороги, в том числе:	км	0,60	0,05	1,55	2,20
Региональный бюджет	км	0,30		0,30	0,60
Федеральный бюджет	км	0,30	0,05	1,25	1,55
Площадь открытых парковок (грузовых и легковых автомобилей)	тыс.кв.м.	0,00	0,00	16,0	16,0
Протяженность железнодорожных путей	км			0,80	0,80
Комплекс работ, связанных со сносом и переносом строений и сооружений					
Демонтаж сооружений	тыс.куб.м	0,59			0,59

Таблица 4.8 – Сведения о параметрах инженерной и транспортной инфраструктуры, фактически созданной и создаваемой на площадке «Парус» в рамках утвержденного 26.12.2019 года, плана-графика по реализации мероприятий инфраструктуры ТОР «Комсомольск»

Наименование показателя	Единица измерения	1-я очередь (2017-2019 годы)	Расчетный срок (2020-2024 годы)	Перспектив а (2025-перспектив а 70лет)	Итого
Объекты водопотребления					
<i>Линейные объекты</i>	км	2,376			2,376
• трубопровод диам.250 мм	км	1,798			1,798
• трубопровод диам.280мм	км	0,578			0,578

Объекты водоотведения					
<i>Линейные объекты</i>					
канализация самотечная хозяйственно-бытового стока					
• трубопровод диам.250мм	км	0,889			0,889
• трубопровод диам.400мм	км	0,0236			0,0236
канализация напорная хозяйственно-бытового стока					
• трубопровод диам.280мм	км	1,222			1,222
канализация самотечная ливневого стока					
• трубопровод диам.225мм	км		2,196		0,896
• трубопровод диам.338мм	км		1,566		0,266
• трубопровод диам.338мм	км		0,132		0,132
• трубопровод диам.902мм	км		0,370		0,370
• трубопровод диам.1134мм	км		0,128		0,128
канализация напорная ливневого стока					
• трубопровод диам.500мм	км		0,035		0,035
• трубопровод диам.500мм	км		0,025		0,025
• трубопровод диам.630мм			0,010		0,010
<i>Объекты инженерной инфраструктуры</i>					
• Очистные сооружения поверхностного стока производительностью 80л/с включающие в себя (пескомаслоотделитель, маслобензоотделитель, блок сорбционных фильтров, блок обеззараживания с УФ-лампами)	шт		1		1
• Канализационная насосная станция хозяйственно-бытового стока, 80,4 м3/час	шт		1		1
• Канализационная насосная станция хозяйственно-бытового стока, 4499,3 м3/час	шт		1		1
Объекты электроснабжения					
<i>Линейные объекты</i>					
• Кабельная линия 10кВ ААШв 3х240(ож)-10	км	2,583			2,583
<i>Объекты инженерной инфраструктуры</i>					
• Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ 2х2500 кВА	шт	3			3
Объекты газоснабжения					
<i>Линейные объекты</i>					
• трубопровод диам. 225х22,5 (до площадки Парус)	км	8,58	1,310		9,89
• трубопровод диам. 225х22,5 (внутри площадки Парус)	км	8,58			8,58
• трубопровод диам. 225х22,5 (внутри площадки Парус)	км		1,285		1,285
• трубопровод диам.110х5,5мм	км		0,02		0,02
• трубопровод диам.63х5,8мм	км		0,003		0,003
• трубопровод диам. 32х3мм	км		0,002		0,002
<i>Объекты инженерной инфраструктуры</i>					
• Газорегуляторный пункт (ГРП)	шт	1			1

Объекты связи					
<i>Линейные объекты</i>	км		1,2		1,2
Кабельная канализация для сетей связи на территории площадки «Парус»	км		1,2		1,2
Зоны транспортной инфраструктуры					
Автомобильные дороги, в том числе:	км	2,696			2,696
Региональный бюджет	км	2,136			2,136
Федеральный бюджет	км	0,56			0,56
Комплекс работ, связанных со сносом и переносом строений и сооружений					
Демонтаж сооружений	тыс.куб.м	0,59			0,59

Таблица 4.9 - Информация о мощностях объектов инфраструктуры площадки «Парус» *

Наименования объектов инфраструктуры*	Основные показатели/мощности объекта инфраструктуры	Второстепенные показатели объекта инфраструктуры
Строительство объекта "Автодорога от перекрестка Комсомольского шоссе - проспект Победы до ул. Пермской с подходом к площадке ТОСЭР"	Протяженность – 2,136 км.	Протяженность автодороги по ул. Пермская – 1,69 км, протяженность восточного подъезда к площадке «Парус» - 0,23 км, протяженность западного подъезда к площадке «Парус» - 0,216 км. Асфальтобетонное покрытие автодороги.
Технологическое присоединение к электрическим сетям по индивидуальному проекту объекта "Территория социально-экономического развития "Комсомольск", площадка "Парус", расположенного в Хабаровском крае, г.Комсомольск-на-Амуре, в микрорайоне "Парус", на территории земельного участка с кадастровым номером 27:22:0040910:1185	Кабельные линии 10 кВ пропускной способностью электроснабжения 9 МВт. Вторая категория надежности электроснабжения.	Четыре кабельные линии 10 кВ из кабеля марки ААШв 3х240 (ож) общей протяженностью 2,072 км.
Энергопринимающие устройства для подключения объектов коммунальной инфраструктуры площадки "Парус" ТОР "Комсомольск (в т.ч. изготовление и поставка оборудования, строительно-монтажные работы, создание временных подъездов к площадке строительства)	Общая полезная (активная мощность) электроснабжения – 6,75 МВт. Вторая категория надежности электроснабжения.	Три комплектные трансформаторные подстанции устройства: 2КТПНу П 2500/10/0,4 – 2 шт., 2КТПНу Т 2500/10/0,4 – 1 шт. Полезная (активная) мощность каждой подстанции – 2,25 МВт.
Технологическое присоединение сетей водоснабжения и водоотведения площадки "Парус" ТОР "Комсомольск"	Производительность (расход) сети водоснабжения – 1800 м³/час, максимальный напор – 26 м.; Производительность (расход) сети водоотведения бытовых стоков –	Водоснабжение: кольцевой водопровод из полиэтиленовых труб Ø280 протяженностью 578,26 м и полиэтиленовых труб

	1800 м³/час.	Ø250 протяженностью 1763,5 м. Водоотведение: напорная канализация из полиэтиленовых труб Ø280 протяженностью 1222,6 м, самотечная канализация из полиэтиленовых труб Ø250 протяженностью 889,3 м; канализационная насосная станция.
Внутриплощадочные сети ливневой канализации площадки "Парус" ТОР "Комсомольск"	Общая проектная производительность (расход) с учетом 2-ой очереди – 14511,3 м³/сут (будет уточнена при проектировании). Закрытая сеть ливневой канализации из полиэтиленовых трубопроводов.	Локальные очистные сооружения – 1 шт., канализационные насосные станции – 2 шт.
Внутриплощадочные сети ливневой канализации площадки "Парус" ТОР "Комсомольск" (2-я очередь)	Производительность (расход) будет уточнена при проектировании. Закрытая сеть ливневой канализации из полиэтиленовых трубопроводов.	Канализационные насосные станции (количество будет определено при проектировании).
Подключение (технологическое присоединение) площадки Парус ТОР "Комсомольск" с учетом обеспечения максимальной нагрузки 5000 (часового расхода газа) м³/час, расположенной на принадлежащем Заявителю на законных основаниях земельном участке по адресу: Хабаровский край, г.Комсомольск-на-Амуре, кадастровый номер земельного участка 27:22:0040910:1185 к сети газораспределения	Производительность (расход) - 5000 м³/час; высокое давление (от 0,6 МПа до 0,3 МПа) среднее давление (от 0,3 МПа до 5 кПа).	Протяженность газопровода высокого давления – 8,53 км. Протяженность газопровода среднего давления – 0,005 км. ГРПБ на границе площадки «Парус» для понижения давления с высокого до среднего.
Внутриплощадочные сети газоснабжения площадки "Парус" ТОР "Комсомольск" 1-й этап	Производительность (расход) - 5000 м³/час; среднее давление (от 0,3 МПа до 5 кПа).	Протяженность газопровода среднего давления – 1,297 км.
Производственно-административные здания площадки "Парус"	Два производственно-административных здания общей площадью 2946,88 м² (2х1473,44 м²).	Общая площадь производственных цехов 2234,22 м² (2х1117,11 м²). Общая площадь помещений зоны кабинетов 201,94 м² (2х100,97 м²). Каждое здание имеет встроенную котельную, оборудованную газовыми и электрическими котлами.
"Внутриплощадочная автомобильная дорога площадки "Парус" ТОР "Комсомольск"	Протяженность – 0,565 км.	Асфальтобетонное покрытие автодороги. Двухполосная проезжая часть шириной 7 м. Пешеходная дорожка совмещенная с велосипедной дорожкой шириной 3 м; пешеходная дорожка шириной 2,25 м.

* Информация указана на основании мощностей (показателей) объектов, обозначенных в утвержденном министерством РФ по развитию Дальнего Востока и Арктики плане-графике реализации мероприятий по созданию инфраструктуры ТОСЭР «Комсомольск» от 26.12.2019.

Таблица 4.10 - Информация о мощностях объектов инфраструктуры площадки «Холдоми»**

Наименования объектов инфраструктуры*	Основные показатели/мощности объекта инфраструктуры	Второстепенные показатели объекта инфраструктуры
Строительство водопровода, с двумя насосными станциями, от водозаборной скважины и водоема, расположенных в нижней зоне ГЛК до объектов, находящихся в нижней, средней и верхней зоне комплекса.	Водопровод системы искусственного оснежения склонов: производительность (расход) – 270 м ³ /час, максимальный напор – 700 м; Водопровод для подачи питьевой воды: производительность (расход) – 8,5 м ³ /час, максимальный напор – 200 м.	
Технологическое присоединение к электрическим сетям по индивидуальному проекту объекта "Территория опережающего социально-экономического развития "Комсомольск", нижняя зона площадки "Холдоми" (класс напряжения 0,4 кВ) Первый этап	Полезная (активная мощность) электроснабжения 750 кВт.	Комплектная трансформаторная подстанция 2КТПН 1600/6/0,4; кабельная линия ААШв 3х240 протяженностью 6,365 км
Технологическое присоединение к электрическим сетям по индивидуальному проекту объекта "Территория опережающего социально-экономического развития "Комсомольск", нижняя зона площадки "Холдоми" (класс напряжения 0,4 кВ) Второй этап	Полезная (активная мощность) электроснабжения 2340 кВт.	
Технологическое присоединение к электрическим сетям по индивидуальному проекту объекта "Территория опережающего социально-экономического развития "Комсомольск", верхняя зона площадки "Холдоми" (класс напряжения 0,4 кВ) Первый этап	Полезная (активная мощность) электроснабжения 500 кВт.	Комплектная трансформаторная подстанция 2КТПН 1600/6/0,4; кабельная линия ЦААПлШв 3х240 протяженностью 2,742 км
Технологическое присоединение к электрическим сетям по индивидуальному проекту объекта "Территория опережающего социально-экономического развития "Комсомольск", верхняя зона площадки "Холдоми" (класс напряжения 0,4 кВ) Второй этап	Полезная (активная мощность) электроснабжения 1910 кВт.	

Подключение (технологическое присоединение) площадки "Холдоми" ТОР "Комсомольск" с учетом обеспечения максимальной нагрузки 700 (часового расхода газа) м ³ /час	Производительность (расход) - 700 м ³ /час	Высокое давление (от 0,6 МПа до 0,3 МПа) среднее давление (от 0,3 МПа до 5 кПа).
Газовая котельная площадки "Холдоми" ТОР "Комсомольск"	Общая максимальная тепловая нагрузка – 5,42 Гкал/ч (6,3 МВт)	Установленная мощность котельной 9,2 МВт (4 котла по 2,3 МВт); возможность работы на природном газе и на дизельном топливе.

** Информация указана на основании мощностей (показателей) объектов, обозначенных в утвержденном министерством РФ по развитию Дальнего Востока и Арктики плане-графике реализации мероприятий по созданию инфраструктуры ТОСЭР «Комсомольск» от 26.12.2019.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 25.06.2015 №628 финансовое обеспечение за счет средств федерального бюджета мероприятий по созданию территории опережающего социально-экономического развития «Комсомольск» осуществляется в рамках подпрограммы «Создание условий для опережающего социально-экономического развития Дальневосточного федерального округа» государственной программы Российской Федерации «Социально-экономическое развитие Дальнего Востока и Байкальского региона» в пределах бюджетных ассигнований, предусмотренных в федеральном бюджете на соответствующий финансовый год и плановый период, и лимитов бюджетных обязательств, доведенных в установленном порядке Министерству Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики на указанные цели, в размере, не превышающем 1374,93 млн. рублей.

Финансовое обеспечение мероприятий по строительству инженерной, транспортной инфраструктуры и проектированию социальной инфраструктуры территории опережающего социально-экономического развития «Комсомольск» за счёт средств бюджета Хабаровского края, бюджетов муниципальных образований «Город Комсомольск-на-Амуре», «Город Амурск» и Солнечный муниципальный район Хабаровского края и внебюджетных источников осуществляется в 2015 – 2020 годах в размере не менее 459,4 млн. рублей.

4.4.1. Перспективы строительства двух дополнительных производственно-административных зданий.

Вариативные характеристики производственных объектов

Конструктивные характеристики административных, производственных и складских объектов определяются типом сооружения (капитальный, быстровозводимый, сборный тип) и материалов (кирпич, блоки, сэндвич-панели, профнастил, профилированные листы и др.). В

настоящий момент укрупнено можно выделить три основные конструктивные системы, используемые при возведении административной и производственно-складской недвижимости: быстровозводимые здания из легких металлоконструкций, монолитные объекты и кирпичные здания. Все они сильно отличаются по стоимости строительства, срокам возведения, эксплуатационным характеристикам и срокам службы.

В последние годы, все более приоритетным направлением в строительстве становится возведение быстровозводимых зданий из легких металлоконструкций по каркасной технологии. Строительство складов по каркасной технологии идеально отвечает современным требованиям. Особенно для складов разной площади и высоты сооружаются монолитные фундаменты стаканного типа, и возводится металлический или железобетонный каркас склада. В качестве стеновых ограждающих конструкций больше всего востребованы сэндвич панели. Каркасные склады можно легко расширять или достраивать верхние этажи в случае необходимости.

Быстровозводимые здания характеризуются высокой эффективностью при относительно невысокой стоимости и позволяют значительно сэкономить время строительных работ. Простота сборки и возможность свободной планировки делает легкие металлоконструкции просто незаменимыми при строительстве складов, ангаров, спортивных площадок и торговых павильонов.

Преимущества быстровозводимых зданий:

- существенная экономия времени, так как здание производится и монтируется в сжатые сроки;
- финансовые затраты на строительство здания по данной технологии примерно на 30-40% ниже, чем на возведение его железобетонного или кирпичного аналога;
- транспортные расходы при строительстве быстровозводимых зданий меньше в 2-3 раза;
- монтажная бригада состоит из небольшого количества людей (что позволяет одной строительной фирме вести работы сразу на нескольких объектах) - таким образом, инвестиции начинают возвращаться гораздо быстрее, нежели при традиционном строительстве;
- оптимальный и низкий вес конструкций, который позволяет уменьшить транспортные расходы и затраты на фундамент;
- возможность возводить здания любой ширины, высоты, длинны - индивидуально под бизнес Заказчика;
- возможность достраивать здание;
- возможность получить свободное пространство до 100 м без опор и колон; -отсутствие мокрых процессов на строительной площадке;
- высокая ремонтпригодность, простота замены панелей в случае возникновения механических повреждений в процессе эксплуатации.

Монолитное строительство позволяет возводить объекты без

ограничений по форме и этажности в самые сжатые сроки. При этой технологии несущая основа сооружения представляет собой монолитный железобетонный каркас, состоящий из диафрагм жесткостей и вертикальных колонн, которые объединяются монолитными поэтажными плитами перекрытий. Строительство на основе монолита позволяет свободно маневрировать в плане вариантного проектирования, экономить материалы, энергоресурсы и время, за счет чего становится очень популярным методом возведения офисных зданий.

Преимущества монолитного строительства:

- сжатые сроки возведения зданий и сооружений;
- многообразие архитектурно-проектных возможностей;
- долговечность и прочность постройки;
- возможность проектирования свободного перетекания внутреннего пространства; -использование технологии «бесшовной» конструкции, которая способствует усилению звукоизоляционных характеристик стен из монолита;
- экономия средств на устройстве фундамента;
- отсутствие потребности в проведении подготовительной обработки стен и потолков перед отделочными работами;
- возможность осуществления строительства в любое время года;
- возведение зданий и сооружений на нестабильных геологических основах: песке, торфянике, сложном рельефе;
- высокая огнестойкость конструкций.

Кирпич является самым распространённым строительным материалом, так как обладает прекрасными техническими характеристиками: прочностью, долговечностью, морозостойкостью, высокими показателями звукоизоляции и теплосбережения. За счет огнестойкости кирпича, стены здания могут примыкать к каминам и печам, а внутри стен можно прокладывать вентиляционные и дымовые каналы. Кирпичная кладка предоставляет дизайнерам и архитекторам неограниченные возможности для осуществления любых проектов. Из кирпича строятся здания и сооружения любого назначения.

Преимущества строений из кирпича:

- кирпичные здания обладают высокой огнестойкостью;
- отличаются высокой устойчивостью к неблагоприятным природным явлениям (мороз, дождь, ураган, жара);
- кирпичные сооружения не подвержены влиянию плесени, грибков и других микроорганизмов.
- стены, возведенные из кирпича, обладают надежной звуко- и теплоизоляцией.
- срок эксплуатации кирпичных построек очень велик.
- кирпич, производимый из глины, характеризуется как абсолютно экологический.

С целью размещения на территории площадки «Парус» потенциальных резидентов, ориентированных на производство продукции как для потребления Объединенной авиастроительной корпорацией (по программе локализации производств), так и для производства продукции для прочих потребителей, на территории площадки «Парус» в дополнение к двум созданным производственно-административным зданиям планируется создание ещё двух производственно-административных зданий для производств различного профиля.

Рассматриваются два варианта по размещению дополнительных производственно-административных зданий на территории площадки «Парус».

Вариант №1.

Размещение на территории земельного участка с кадастровым номером 27:22:0040910:1511. Размещение производственно-административных зданий восточнее двух уже созданных производственно-административных зданий в соответствии со схемой ниже.

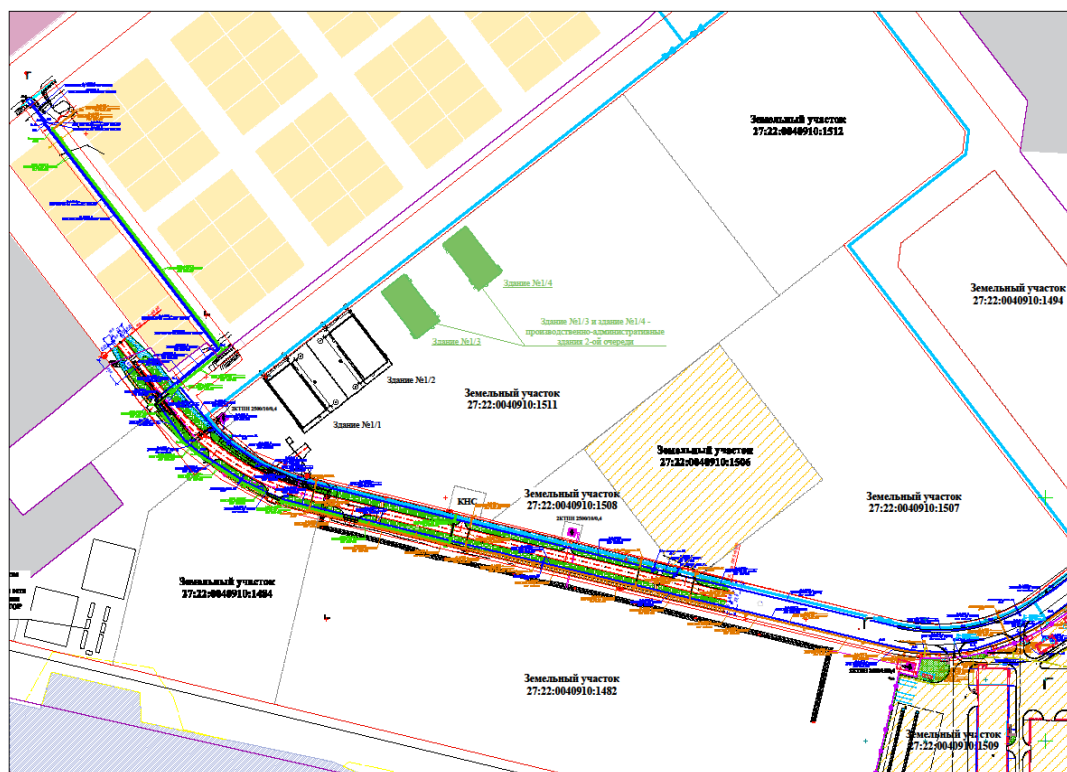


Рисунок 4.4 – Схема расположения производственно-административных зданий на территории земельного участка с кадастровым номером 27:22:0040910:1511.

Преимущества расположения производственно-административных зданий для производств различного профиля по Варианту №1:

1. Доступность подведения инженерной инфраструктуры к зданиям со свободными запасами (резервами) мощностей/ресурсов:

1.1. Электроснабжение.

Комплектная трансформаторная подстанция №1 - 2КТПН 2500/10/0,4 (далее КТП №1), расположенная на земельном участке 27:22:0040910:1485 имеет полную мощность в 2,25 МВт по второй категории надежности электроснабжения. Потребление электроэнергии с этой подстанции уже построенными производственно-административными зданиями определено в 0,48 МВт (по 0,24 МВт каждое); потребление электроэнергии на освещение территории построенных производственно-административных зданий и нужды КПП составляет 0,07 МВт. Таким образом, имеющееся на сегодняшний день плановое потребление электроэнергии с КТП №1 составляет 0,55 МВт. В связи с чем на КТП №1 остается около 1,7 МВт свободной электрической мощности, которая может быть использована как в период строительства двух новых производственно-административных зданий, так и для постоянного обеспечения электроэнергией производственно-административных зданий после завершения их строительства.

1.2. Водоснабжение и водоотведение.

На западной границе территории земельного участка с кадастровым номером 27:22:0040910:1511 МУП «Горводоканал» созданы точки подключения (железобетонные колодцы) к сетям водоснабжения (координаты точки подключения: X=686448,92; Y=3324121,29 (МСК-27(3))) с дебитом потребления воды в 589,45 м³/сут. и водоотведения (координаты точки подключения: X=686414,80; Y=3324192,29 (МСК-27(3))) с дебитом водоотведения бытовых стоков в 589,45 м³/сут. Проектное потребление воды построенными производственно-административными зданиями составляет 0,6 м³/сут на два здания (без учета потребления воды на нужды пожаротушения). С учетом потребления воды на нужды пожаротушения объем потребления воды на нужды двух производственно-административных зданий не превысит 10 м³/сут. Возможный объем свободного водопотребления и водоотведения бытовых стоков для двух новых производственно-административных зданий составляет не менее 579,45 м³/сут.

1.3. Газоснабжение.

В октябре 2020 года планируется завершение прокладки газопровода вдоль северной границы земельного участка с кадастровым номером 27:22:0040910:1511, реализуемого в рамках мероприятия плана-графика «Внутриплощадочные сети газоснабжения площадки «Парус» ТОР «Комсомольск» 1-й этап». Газопровод созданный в рамках данного мероприятия будет иметь возможность подключения трубопровода (газопровода) ответвления практически в любой его точке посредством установки седельного клапана. Общая пропускная способность газопровода, реализуемого в рамках мероприятия «Внутриплощадочные сети газоснабжения площадки «Парус» ТОР «Комсомольск» 1-й этап» составляет 5000 м³/час. С учетом имеющейся потребности в газе (48 м³/час + 201 м³/час + 1060 м³/час) свободная мощность составляет 3691 м³/час.

2. Доступность транспортной инфраструктуры:

2.1. Автодороги для доставки строительных материалов, рабочих и оборудования на период строительства зданий.

Расположение производственно-административных зданий позволяет осуществлять подъезд автотранспортных средств с целью доставки материалов, оборудования и работников через территорию уже созданных производственно-административных зданий. Подъезд к территории производственно-административных на период строительства можно организовать со стороны улицы Каспийская по северной границе площадки Парус (земельный участок с кадастровым номером 27:22:0040910:1488); протяженность временной автодороги на период строительства составит около 170 метров. Либо подъезд на период строительства можно организовать от западного подъезда к территории площадки Парус (подъезд от ул. Пермская) по северной границе площадки Парус (земельный участок с кадастровым номером 27:22:0040910:1488); протяженность временной автодороги на период строительства составит около 230 метров.

2.2. Автодороги для эксплуатации зданий после ввода зданий в эксплуатацию.

Расположение производственно-административных зданий позволит создать проезд к этим зданиям через территорию уже созданных производственно-административных зданий, т.е. специальной автомобильной дороги для эксплуатации производственно-административных зданий создавать не нужно, а примыкающую к проезду созданных производственно-административных зданий дорогу целесообразно создать в рамках проекта по двум новым производственно-административным зданиям.

Недостатки расположения производственно-административных зданий для производств различного профиля по Варианту №1:

1. Расположение зданий в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и «Схемой отображения границ санитарно-защитной зоны производственных предприятий, существующих и планируемых к размещению резидентов с указанием классов опасности производств» (лист 628.ПАРСУ.ППТ.2.2.ДМ документации по планировке территории) позволят размещать в зданиях только производства V (и частично IV) классов опасности в связи с близким расположением к жилым зданиям частного сектора.

2. В соответствии с техническим отчетом по инженерно-геодезическим изысканиям, подготовленным для разработки документации по планировке территории площадки «Парус», производственно-административные здания частично попадают на подземные железобетонные конструкции и элементы завода «Парус», строительство которого было остановлено (заброшено) в восьмидесятых годах.

Вариант №2.

Размещение на территории земельного участка с кадастровым номером 27:22:0040910:1507. Размещение производственно-административных зданий южнее земельного участка резидента АО «ПРОМТЕХ-на-Амуре».

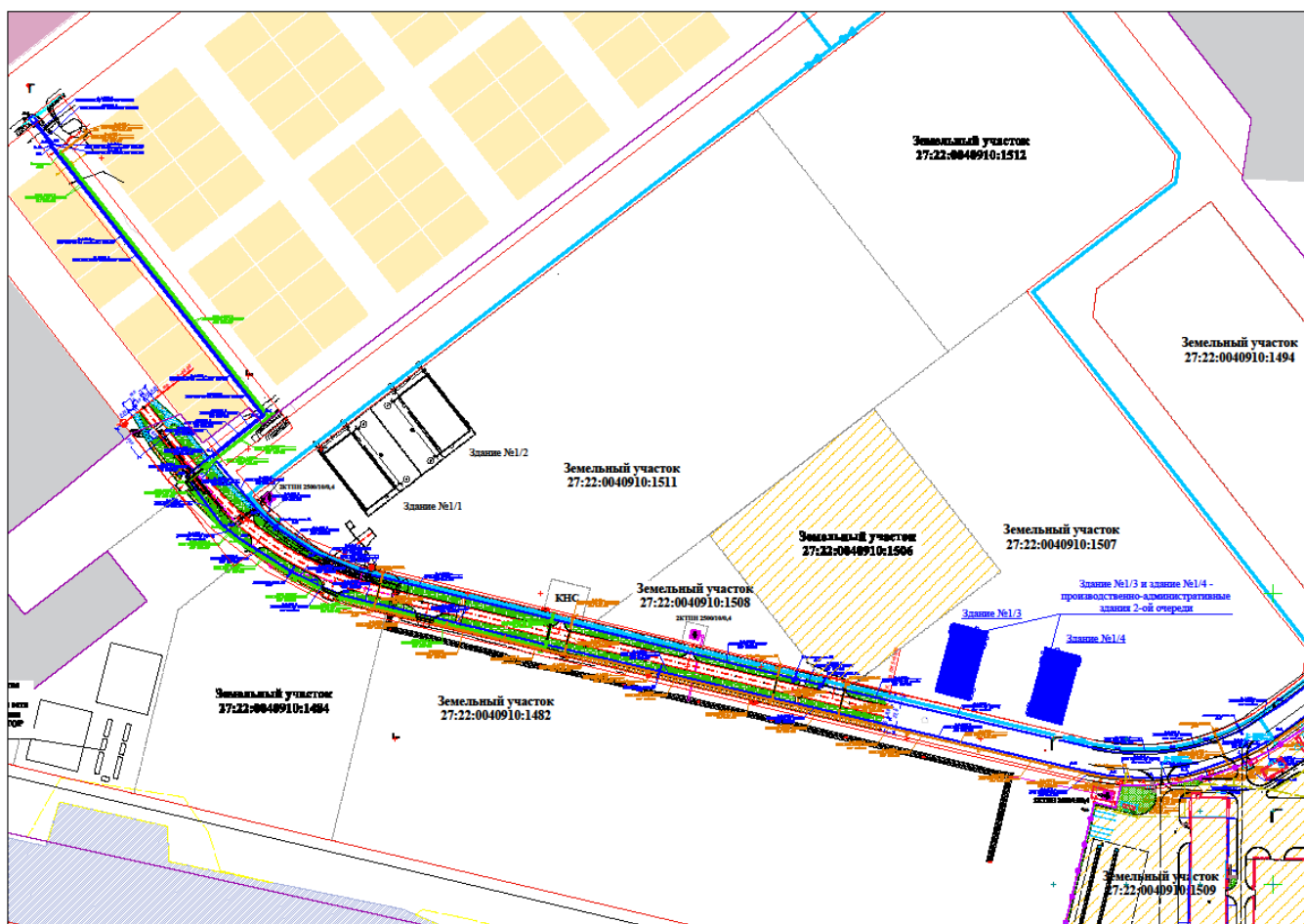


Рисунок 4.5 – Схема расположения производственно-административных зданий на территории земельного участка с кадастровым номером 27:22:0040910:1507.

Преимущества расположения производственно-административных зданий для производств различного профиля по Варианту №2:

1. Доступность подведения инженерной инфраструктуры к зданиям со свободными запасами (резервами) мощностей/ресурсов:

1.1. Электроснабжение.

Комплектная трансформаторная подстанция №2 - 2КТПН 2500/10/0,4 (далее КТП №2), расположенная на земельном участке 27:22:0040910:1489 имеет полную мощность в 2,25 МВт по второй категории надежности электроснабжения. С КТП №1 определено обеспечение электроэнергией резидента площадки «Парус» АО «Промтех-на-Амуре» в соответствии с заключенным соглашением №1/Р-125 от 28.04.2017 г. в 0,95 МВт. Также с КТП №2 0,045 МВт электроэнергии необходимо для КНС бытовых стоков МУП «Горводоканал», размещенной на территории земельного участка с

кадастровым номером 27:22:0040910:1481 в соответствии с выданными МУП «Горводоканал» техническими условиями №ТУ-110/Э от 02.10.2019. В перспективе также возможно частичное использование мощности КТП №2 для электроснабжения освещения части внутриплощадочной автомобильной дороги площадки «Парус» ТОР «Комсомольск», планируемого к устройству в непосредственной близости от КТП №2. Точное количество потребляемой на освещение электроэнергии до разработки проектной и рабочей документации определить затруднительно, но данное потребление не превысит 0,2 МВт. Таким образом свободная мощность КТП №2, которую можно будет потенциально использовать для электроснабжения производственно-административных зданий составляет 1,055 МВт.

1.2. Водоснабжение и водоотведение.

На южной границе территории земельного участка с кадастровым номером 27:22:0040910:1507 МУП «Горводоканал» созданы точки подключения (железобетонные колодцы) к сетям водоснабжения с дебитом потребления воды в 247,59 м³/сут. и водоотведения бытовых стоков в 247,59 м³/сут. Дебит водопотребления и водоотведения в 247,59 м³/сут является общим на весь земельный участок 27:22:0040910:1507 площадью 51716 м² и потенциально может быть использован для обеспечения водоснабжением и водоотведением новых производственно-административных зданий.

1.3. Газоснабжение.

В октябре 2020 года планируется завершение прокладки газопровода в инженерном коридоре по территории земельного участка с кадастровым номером 27:22:0040910:1491, граничащего с земельным участком 27:22:0040910:1507, реализуемого в рамках мероприятия плана-графика «Внутриплощадочные сети газоснабжения площадки «Парус» ТОР «Комсомольск» 1-й этап». Газопровод созданный в рамках данного мероприятия будет иметь возможность подключения трубопровода (газопровода) ответвления практически в любой его точке посредством установки седельного клапана и прокладки трубопровода по земельному участку 27:22:0040910:1491. Общая пропускная способность газопровода, реализуемого в рамках мероприятия «Внутриплощадочные сети газоснабжения площадки «Парус» ТОР «Комсомольск» 1-й этап» составляет 5000 м³/час. С учетом имеющейся потребности в газе (48 м³/час + 201 м³/час + 1060 м³/час) свободная мощность составляет 3691 м³/час.

2. Доступность транспортной инфраструктуры:

2.1. Автодороги для доставки строительных материалов, рабочих и оборудования на период строительства зданий.

Расположение производственно-административных зданий по данному варианту не требует создания временной автомобильной дороги с целью доставки строительных материалов, рабочих и оборудования на период

строительства зданий, так как для этой цели возможно использование уже построенной на территории площадки «Парус» временной автомобильной дороги к энергопринимающим устройствам площадки (КТП №2 и №3). В процессе строительства производственно-административных зданий потребуется переместить часть временной автомобильной дороги (около 110 метров) на восток – в обход новых производственно-административных зданий.

3. Расположение зданий в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и «Схемой отображения границ санитарно-защитной зоны производственных предприятий, существующих и планируемых к размещению резидентов с указанием классов опасности производств» (лист 628.ПАРСУ.ППТ.2.2.ДМ документации по планировке территории) позволят размещать в зданиях производства III, IV и V классов опасности.

4. Возможность продуктивного использования части земельного участка с кадастровым номером 27:22:0040910:1507 сравнительно сложной геометрической формы.

5. Малое количество подземных железобетонных элементов и конструкций Парус», строительство которого было остановлено (заброшено) в восьмидесятых годах, либо полное отсутствие подземных железобетонных элементов и конструкций на данной территории.

Недостатки расположения производственно-административных зданий для производств различного профиля по Варианту №2:

Для полноценной эксплуатации производственно-административных зданий необходимо завершение строительства внутриплощадочной автомобильной дороги площадки «Парус» до производственно-административных зданий – завершение реализации мероприятия плана-графика «Внутриплощадочная автомобильная дорога площадки «Парус» ТОО «Комсомольск» (2-я очередь).

Также необходимо отметить, что возможен вариант развития событий по строительству зданий под непосредственный проект резидента (учитывая заявленные технические характеристики здания), а также вопрос по размещению здания исходя из зонирования площадки по классам опасности производства.

4.5. Технико-экономическое обоснование необходимости создания, реконструкции и капитального ремонта объектов инфраструктуры с учетом перспективы развития ТОР и потребностей действующих и потенциальных резидентов

В данном разделе представлен анализ текущей обеспеченности площадки «Парус» транспортной и инженерной инфраструктурой, приводится обоснование необходимости и вариантов создания новых объектов, выполнены расчеты по прогнозированию роста загрузки и обоснованию параметров запланированных мощностей в соответствии с планируемым территориальным развитием площадки на перспективу до 2027 года.

Представленные материалы и выводы согласуются с документацией по планировке территории (ООО «Росинжиниринг Проект», том 2. Материалы по обоснованию. Пояснительная записка. 2016 г.).

4.5.1 Анализ текущего состояния и обоснование создания и размещения новых инфраструктурных объектов

Транспортная инфраструктура

В основу планирования градостроительных мероприятий в части развития транспортной инфраструктуры на территории ТОР «Комсомольск» площадка «Парус» положены следующие цели:

- поддержка общих целей создания территории опережающего социально-экономического развития на площадке, находящейся на территории г. Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края – формирование благоприятных условий для привлечения инвестиций, обеспечение ускоренного социально-экономического развития и создание комфортных условий для обеспечения жизнедеятельности населения;
- обеспечение надежных связей проектируемой ТОР «Комсомольск» площадка «Парус» с районами города, внешними автомобильными дорогами, аэропортами, железнодорожным вокзалом и станциями, речным портом;
- устройство безопасных и комфортных подходов и подъездов к проектируемому объекту, обеспечивающих работу транспортной системы;
- учет и взаимоувязка мероприятий, представленных в ранее разработанной градостроительной документации.

На сегодняшний день ТОР «Комсомольск» площадка «Парус» подключена к местной улично-дорожной сети посредством ул. Пермской и ул. Степной, соединяющей ул. Пермскую с Комсомольским шоссе.

К моменту начала разработки данного раздела «Транспортное обслуживание территории», был разработан «Проект планировки и межевания территории для размещения линейного объекта – строительство автомобильной дороги от Комсомольского шоссе через мкр.Парус до пр. Победы в Ленинском округе г. Комсомольска-на-Амуре» (ООО «Алкис», г.

Хабаровск, 2015 г.) и «Проект планировки территории в Ленинском округе г. Комсомольска-на-Амуре» (ООО «Терпланпроект», 2015г.).

Задачи, решаемые в данной работе:

- определение конфигурации и основных параметров транспортной сети, обеспечивающей пассажирские и грузовые перевозки на подходах и внутри ТОР «Комсомольск» площадка «Парус»;
- определение территорий, необходимых для размещения внеплощадочных объектов транспортной инфраструктуры.

В проекте планировки территории предложены следующие мероприятия по развитию улично-дорожной сети, обеспечивающие транспортные связи территории площадки «Парус» с внешней сетью:

Организация двух въездов-выездов на территорию площадки «Парус». На первую очередь – западный въезд между объектом энергетики (кадастровый номер участка 27:22:0040910:19) и строящимся пос. Новый. На вторую очередь – восточный въезд, по восточной (крайней правой) границе строящегося пос. Новый, через площадку для размещения песка и песчано-гравийной смеси (кадастровый номер участка 27:22:0040910:137).

Реконструкция улицы Пермской с повышением класса до магистральной улицы непрерывного движения (расширение проезжей части 2х2, устройство разделительной полосы и местных проездов, организация тротуаров и велосипедных дорожек, сокращение количества выездов на основную проезжую часть).

Строительство восточного продолжения ул. Пермской с переходом через р. Теплый Ключ и выходом на Комсомольское шоссе, а также продолжением на перспективу вдоль южной границы пос. Победа с выходом на Восточное и Индустриальное шоссе, минуя застроенные и загруженные Комсомольское шоссе и пр. Победы.

Строительство двух одноуровневых развязок на ул. Пермской на примыкании с въездами в район проектирования.

Обеспечение железнодорожного подъезда к ТОР «Комсомольск» площадка «Парус».

Строительство велосипедно-пешеходной улицы.

Проектом предложена прямоугольная сетка улиц районного и местного значения в районе проектирования с нормативным шагом в традициях градопланирования г. Комсомольска-на-Амуре.

Учтена необходимость использования потенциала прибрежной территории р. Силенки и р. Амур для создания высококачественной рекреационно-ландшафтной зоны, обеспеченной удобными связями с жилой застройкой города.

Обеспечены нормативные радиусы движения транспорта на проектируемых участках улично-дорожной сети и на подключениях и перекрестках.

Обеспечены нормативные параметры поперечного профиля улиц и дорог, в зависимости от класса/категории улиц и дорог.

Пассажиропотоки и потоки транспортных средств определены для расчетного утреннего часа (РУЧАС), который составляет 40% от суммы трех утренних часов с 7:00 до 10:00, когда совершаются основные трудовые передвижения.

Средняя вместимость легкового автомобиля равна 1,2 человек/автомобиль, согласно данным натурных обследований, проведенных в разных городах РФ.

Подвоз пассажиров в расчетный утренний час к проходным ТОР «Комсомольск» площадка «Парус» осуществляется в равной мере автобусами городского общественного пассажирского транспорта и ведомственными автобусами предприятий.

В расчетный утренний час (максимальный час загрузки улично-дорожной сети) на въезде в ТОР общий транспортный поток составляет 423 прив. ед./час (238 физ. ед. час), общий пассажиропоток – 1200 чел. в час.

Новое строительство

Восточный въезд на территорию проектирования – магистральная улица районного значения транспортно-пешеходная. Протяженность до территории проектирования около 300 м. Является основным въездом на расчетный срок для грузового транспорта.

Сеть магистральных улиц районного значения общей протяженностью около 2,3 км. Улицы предназначены для подъезда к основным крупным резидентам площадки. По этим улицам предполагается проезд общественного, грузового, индивидуального и велосипедного транспорта, а также проход пешеходов. Является основной транспортной артерией площадки «Парус».

Сеть улиц местного значения общей протяженностью около 1,7 км. Данные улицы являются основными подъездами к резидентам, расположенным в центре площадки, на их присутствуют все виды транспорта, кроме общественного.

В связи со строительством площадки «Парус», а также развитием жилой застройки на прилегающей территории, проектом планировки территории предлагается:

- ограничение движения грузового автотранспорта по городской улично-дорожной сети, проходящей по жилым кварталам;
- включение в основную трассу движения грузового автотранспорта предлагаемого участка улично-дорожной сети – восточная часть ул. Пермской через р. Теплый Ключ, исключая прохождение крупнотоннажного и крупногабаритного грузового транспорта по городским жилым улицам;
- организация беспрепятственного грузового движения, в том числе и автопоездов, на территории ТОР.

Въезд на территорию грузового автотранспорта предполагается осуществлять через западный и восточный въезды. Парковки грузовых автомобилей необходимо предусмотреть на территории размещаемых резидентов.

Электроснабжение

Может быть рассмотрено несколько вариантов организации электроснабжения площадки.

Во-первых, это технологическое присоединение к электрическим сетям АО «Дальневосточная распределительная сетевая компания» (филиал «Хабаровские электрические сети»). В соответствии с заключенным между АО «КРДВ» и АО «ДРСК»-«ХЭС» договором от 23.08.2016 №3113/ХЭС/64/16/С для технологического присоединения к электрическим сетям по индивидуальному проекту объекта «Территория социально-экономического развития «Комсомольск», площадка «Парус», расположенного в Хабаровском крае, г.Комсомольск-на-Амуре, в микрорайоне «Парус», на территории земельного участка с кадастровым номером 27:22:0040910:1185» с целью подключения к электрическим сетям АО «Дальневосточная распределительная сетевая компания» (филиал «Хабаровские электрические сети») по индивидуальному проекту» предусмотрена плата за технологическое присоединение к электрическим сетям в размере 11,7 млн. руб. (с НДС).

Также может быть рассмотрен вариант установки собственной газовой генерации, суть которой заключается в создании мини-ТЭЦ на основе газовых турбин для обеспечения электроэнергией и теплом (когенерация). Преимуществами такого варианта являются независимость от тарифов электроснабжающих компаний, слабые стороны – невозможность оперативно нарастить требуемую мощность выработки и высокие затраты на создание объекта. Так, по данным открытых источников (например, <http://gazovyi-generator.ru/online-calc>, <http://www.brizmotors.ru/equipment/gazogenerator>), удельные расходы на создание 1МВт мощности составляют порядка 50-60 млн руб. в зависимости от поставщика оборудования.

Третьим вариантом может быть создание системы электроснабжения на базе ветрогенерации. Плюсами такого варианта являются низкие затраты на содержание инфраструктуры, независимость от сетевых компаний, а также высокий имиджевый эффект от внедрения альтернативной энергетики. Минусы – высокие затраты на создание генерирующей инфраструктуры (по аналогичным проектам, реализованным компанией E.On стоимость создания 1МВт мощности составляет около 4 млн евро, что эквивалентно 280-300 млн руб., например: <http://aenergy.ru/tag/E.ON>).

Таким образом, целесообразно электроснабжение площадки посредством технологического присоединения к сетям АО «Дальневосточная распределительная сетевая компания».

Характеристика текущего обеспечения системами электроснабжения
Вблизи площадки «Парус» действуют две сетевые организации:

- Муниципальное унитарное производственное предприятие электрических сетей. Зона ответственности – электроснабжение жилого сектора г. Комсомольск-на-Амуре, социальных объектов и предприятий.
- ПАО «ФСК ЕЭС» - Магистральные электрические сети. Зона

ответственности – высоковольтные магистральные линии электропередач и подстанции.

Свободные мощности для присоединения потребителей к существующим сетям МУ ППЭС отсутствуют. Планов по развитию электросетевого хозяйства вблизи площадки «Парус» нет.

На расстоянии 0,1 км от границ площадки «Парус» расположена ПС 220/35/10 кВ «Парус» ОАО «ФСК ЕЭС» - МЭС Востока.

Существующие сети и объекты инфраструктуры электроснабжения на площадке «Парус» отсутствуют.

В соответствии с Проектом планировки территории в Ленинском округе г. Комсомольска-на-Амуре, разработанном ООО «Терпланпроект» в 2015 г., для электроснабжения жилого квартала вблизи рассматриваемой территории предусматривается прокладка воздушных линий электропередач напряжением 0,4 кВ от четырех проектных и двух сохраняемых трансформаторных подстанций. Мощность электроснабжения ориентировочно составит 5,5 МВт.

В соответствии с Проектом планировки и межевания территории для размещения автомобильной дороги от Комсомольского шоссе через микрорайон Парус до проспекта Победы в Ленинском округе г. Комсомольска-на-Амуре, разработанном ООО «Алкис» в 2015 г., на участке ул. Степная – ул. Пермская до ул. Озерная предусматривается прокладка трассы сети электроосвещения реконструируемой автодороги.

Предложения по развитию инфраструктуры

Для электроснабжения объекта площадки «Парус» необходимо запроектировать и построить КЛ 10 кВ от ЗРУ-10 существующей ПС 220/35/10 кВ «Парус» до проектируемых ТП 10/0,4 кВ, расположенных на территории промышленной площадки.

Согласно письму КГКУ «Службы заказчика топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Хабаровского края» №2/175 от 26.02.16, точка подключения сетей электроснабжения определена от ПС 220/35/10 кВ «Парус».

Проектируемые объекты инженерного обеспечения предназначены для электроснабжения производственных площадок резидентов площадки «Парус».

Трассы кабельных линий проложены в инженерно-транспортном коридоре вдоль проектируемых дорог и проездов, с учетом минимального обременения земельных участков производственных площадок.

Расчет электрических нагрузок основан на исходных данных, предоставленных резидентами площадки «Парус», удельных нормах потребления электроэнергии в промышленности, выполнен в соответствии с «Правилами устройства электроустановок» 7-е издание и действующей нормативно технической документацией и сведен в таблицу 2.3.1.1. Электрическая мощность резервной территории определена в соответствии с ГОСТ Р 56301-2014 «Индустриальные парки». Дополнительная мощность при

размещении энергоемких производств определена в соответствии с удельными нормами потребления электроэнергии в промышленности по видам экономической деятельности из Перечня классов Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (Приложение № 2 к постановлению Правительства Российской Федерации от 25 июня 2015г. № 628).

В соответствии с расчетом, электрическая мощность резидентов площадки «Парус» и резервной территории для размещения потенциальных резидентов составит 16,1 МВт.

Газоснабжение

Характеристика обеспечения системами газоснабжения

Газоснабжение городского округа Комсомольск-на-Амуре осуществляется природным газом, который поступает по магистральному газопроводу «Оха – Комсомольск-на-Амуре» на ГРС-1, а оттуда распределяется по городской системе газоснабжения. В городском округе действует кольцевая система газоснабжения с двумя ступенями давления:

- высокого давления Р - 1,2 МПа, Р - 0,6 МПа;
- среднего давления Р - 0,3 МПа.

К сетям высокого давления подключаются промышленные предприятия, котельные, газорегуляторные пункты (ГРП). Из ГРП природный газ поступает в сети среднего и/или низкого давления.

До настоящего времени в городском округе эксплуатировалась одна газорегуляторная станция ГРС-1, девять газорегуляторных пунктов (ГРП-1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14), газопроводы высокого давления протяженностью 60,24 км, газопроводы среднего и низкого давления протяженностью 166,26 км. По состоянию на 01.01.2012 газифицировано природным газом 71 462 квартиры горожан и 46 промышленных и коммунально-бытовых предприятий. После достижения ГРС-1 максимальных часовых нагрузок, было принято решение о вводе дополнительных мощностей посредством проектирования ГРС-2.

Газораспределительная станция №2, строительство которой велось с 2012 года, предусматривает увеличение нагрузки для стабилизации работы КНПЗ, а также городской газораспределительной системы в объеме 100 тыс. куб. м в час.

Согласно техническим условиям № 99/15, площадка «Парус» подключается к существующему крановому узлу №4 диаметром 530 мм в составе объекта газораспределения «Распределительный газопровод высокого давления от ГРС-2 до кранового узла №4 в г Комсомольск-на-Амуре» (проект АО «Хабаровскрайгаз»).

Существующие сети и объекты инфраструктуры газоснабжения на площадке «Парус» отсутствуют.

Предложения по развитию инфраструктуры

В качестве основного вида топлива на нужды объектов с заявленной нагрузкой на газоснабжение площадки «Парус» принят природный газ.

В настоящее время территория площадки разбита на участки, часть

потребителей которой уже определены, а часть находится в резерве. Поэтому система газоснабжения проектируется с запасом на потенциальных потребителей, отводы потенциальных потребителей следует заглушить.

Концепция площадки разработана таким образом, что часть объектов является потребителями газа на технологические нужды и/или подключение собственного источника теплоснабжения.

Предполагается создание подземной сети газоснабжения высокого давления (2-й категории (давление от 0,6 МПа до 0,3 МПа)) из полиэтиленовых трубопроводов ПЭ100 ГАЗ SDR11 225x20,5 ГОСТ 50838-2009 от кранового узла 4Д до северной границы территории площадки «Парус» ТОР «Комсомольск» с установкой газорегуляторного пункта (далее ГРП) возле северной границы территории площадки «Парус» для понижения давления газа до среднего давления (3-я категория (давление от 0,3 МПа до 5 кПа)).

По территории площадки «Парус» от ГРП предполагается подземная прокладка газопровода среднего давления из полиэтиленовых труб с целью обеспечения природным газом для нужд теплоснабжения и технологических нужд резидентов площадки «Парус».

Водоснабжение

Характеристика обеспечения системами водоснабжения

В Комсомольске-на-Амуре существует централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения, обеспечивающая нужды населения и частично производственные нужды промышленных предприятий.

Основными источниками водоснабжения городского округа Комсомольск-на-Амуре являются река Амур и подземные воды. Для забора воды из реки Амур используется Амурский водозабор руслового типа. Для забора подземных вод используются водозаборные скважины в микрорайоне Индустриальном и микрорайоне Старт. Кроме того, для водоснабжения жилых застроек микрорайонов Западный, Дружба и КИУЗ Хумми покупается вода с ведомственных подземных водозаборов ОАО «Российские железные дороги», ФГКУ комбинат «Дружба», СП КТЭЦ №3 АО «ДВГК». Суммарная подача воды всеми водозаборами в 2010 году составила 131,8 тыс. м. в сутки.

В 0,3 км к северо-западу от границы площадки «Парус» по улице Пермская проходит городской водопровод диаметром 1220 мм.

Вблизи площадки Проектом планировки территории в Ленинском округе г. Комсомольск-на-Амуре была предусмотрена прокладка сети водоснабжения для обеспечения нужд жилого микрорайона.

Основанием для разработки схемы водоснабжения площадки «Парус» являются предварительные Технические условия МУП «Горводоканал» г. Комсомольск-на-Амуре №2338 от 21.10.2015г., величина максимальной подключаемой нагрузки к сетям коммунального водоснабжения составляет 1800 куб. м/сут.

Гарантированный свободный напор в часы максимального водопотребления в точке подключения к водопроводной сети – 26 м. вод. ст.

Согласно Генерального плана ГО «г. Комсомольск-на-Амуре» 2014 г., развитие систем водоснабжения в районе рассматриваемой площадки «Парус» не предусмотрено.

Предложения по развитию инфраструктуры

Потребность в водоснабжении территории для размещения площадки «Парус» подсчитана по укрупненным удельным показателям резервной территории, на основании данных о потребности конкретных резидентов, а также СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84.

Расчет укрупненных удельных показателей выполнен на основе анализа потребления воды на промышленных объектах из Перечня классов Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (Приложение № 2 к постановлению Правительства Российской Федерации от 25 июня 2015г. № 628). В результате данного анализа принято, что на 1 гектар занимаемой производством территории приходится 51 м³/сут. воды.

Расход на хозяйственно-питьевые и производственные нужды резидентов рассчитаны исходя из поданных заявок по состоянию на 18.06.2016 (Этап I) и по укрупненным показателям на аналогичные площадки исходя из занимаемой площади (Этап II).

Расход на наружное пожаротушение принят исходя из предположения о том, что на площадке резидентов будут располагаться производственные здания шириной фонарей не более 60 м, строительным объемом не более 400 тыс. м³, степенью огнестойкости I-II и категорией по пожарной и взрывопожарной опасности «В». Территория «Парус» относится к территориям производственного назначения. Таким образом, исходя из табл.3 СП 8.13130.2009 был принят расход на наружное пожаротушение 35 л/с.

Расход на нужды специального пожаротушения принят исходя из предположения о возможном расположении на площадке «Парус» складов горючих и легко-воспламеняющихся жидкостей и равен 110 л/с.

Принятая мощность сетей водоснабжения будет уточнена при выяснении точного числа резидентов и их нужд на последующих стадиях проектирования.

Основанием для разработки схемы водоснабжения площадки «Парус» являются предварительные Технические условия МУП «Горводоканал» г. Комсомольск-на-Амуре №2338 от 21.10.2015г., величина максимальной подключаемой нагрузки к сетям коммунального водоснабжения составляет 1800 куб. м/сут.

Гарантированный свободный напор в часы максимального водопотребления в точке подключения к водопроводной сети – 26 м. вод. ст.

Проектом предусматриваются следующие мероприятия:

- подключение к существующей водопроводной линии диаметром 1200 мм двумя трубопроводами диаметром 280 мм каждая;
- прокладка водопровода в две ветки длиной 0,3 км диаметром 280 мм до границ территории площадки «Парус»;

- прокладка кольцевых сетей водопровода вдоль проектируемых дорог и проездов с отводом веток водопровода до границ земельных участков размещения предполагаемых резидентов ТОР «Комсомольск» площадки «Парус»;
- размещение пожарных гидрантов предусматривается на внутриплощадочных сетях водоснабжения каждого резидента. Для этого предусмотрен подвод сетей к границам площадок резидентов.

Подключение существующих и реконструируемых объектов к сетям коммунального водопровода сохраняется по существующим схемам. Материал магистральных труб при прокладке сетей ПЭ100 SDR17, диаметр труб – 280 мм.

Водоотведение

Характеристика обеспечения системами отвода и очистки хозяйственно-бытовых и производственных стоков

В 0,4 км к северо-западу от границы площадки «Парус» по адресу ул. Пермская д.13 располагается канализационная насосная станция и проходят сети канализации диаметром 2000 мм. Производительность КНС микрорайона «Парус» – 0,7 тыс. куб. м/сут.

Сети закрытой ливневой канализации вблизи площадки «Парус» отсутствуют. Комсомольское шоссе имеет открытую сеть ливневой канализации по кюветам с выпуском в пойму ручья Теплый ключ. Часть улицы Пермская имеет закрытую сеть ливневой канализации, имеющую выпуск в пойму ручья Теплый ключ.

Согласно Генеральному плану ГО «г. Комсомольск-на-Амуре» 2014 г., развитие систем водоотведения в районе рассматриваемой площадки «Парус» не предусмотрено.

Предложения по развитию инфраструктуры

Потребность в водоотведении территории для размещения площадки «Парус» подсчитана по укрупненным удельным показателям, на основании данных о потребности конкретных резидентов, а также СП 32.13330.2012 Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85. Принято, что стоки от технологического оборудования после доочистки возвращаются обратно в производственный процесс без сброса в сети водоотведения площадки.

Расход хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод резидентов рассчитан исходя из поданных заявок по состоянию на 18.06.2016 (Этап I) и по укрупненным показателям на аналогичные площадки исходя из занимаемой площади (Этап II).

Принятая мощность сетей водоотведения будет уточнена при выяснении точного числа резидентов и их нужд на последующих стадиях проектирования.

Проектом предусматриваются следующие мероприятия:

- схемы водоотведения – хозяйственно-бытовой канализации,

дождевой канализации;

- прокладка трубопроводов самотечных систем водоотведения хозяйственно-бытовой канализации и дождевой канализации диаметрами 200-1000 мм с учетом особенностей рельефа площадки «Парус»;
- отведение хозяйственно-бытовых стоков самотёком в приемную камеру насосной станции хозяйственно-бытового стока, находящейся на площадке «Парус»;
- прокладка двух напорных линий диаметром 280 мм от канализационной насосной станции хозяйственно-бытового стока до колодца-гасителя напора, расположенного вблизи существующего канализационного коллектора диаметром 2000 мм и канализационной насосной станции по адресу ул. Пермская д.13;
- врезка в существующий коллектор диаметром 2000 мм согласно Предварительным ТУ МУП «Горводоканал» г. Комсомольск-на-Амуре №2338 от 21.10.2015г;
- отведение поверхностного стока самотёком в приемные регулирующие резервуары, находящиеся на площадке канализационных очистных сооружений поверхностного стока;
- очистка дождевых и талых стоков на очистных сооружениях поверхностного стока производительностью 160 л/с, включающих в себя: пескомаслоотделитель, масло-бензоотделитель, сорбционный блок, блок обеззараживания с УФ-лампами.
- отведение стоков в приемную камеру насосной станции и прокладка напорных линий (либо одно напорной линии) от канализационной насосной станции поверхностного стока до колодца-гасителя напора, расположенного вблизи канализационной насосной станции дамбы, разрабатываемой отдельным проектом (участок дамбы №1-КНС производительностью 2582 л/сек).

Материал проектируемых сетей самотечной канализации- полиэтилен, труба гофрированная двухслойная с классом жесткости SN10 и SN16; напорной канализации- ПЭ100 SDR17.

Трассировка и диаметры проектируемых сетей канализации подлежат уточнению на следующих этапах проектирования.

Защита территории от затопления и подтопления

Мероприятия по инженерной защите территории г. Комсомольска-на-Амуре предложены в документации по планировке территории для строительства линейного объекта «Инженерная защита территории г. Комсомольска-на-Амуре». Первый этап строительства – Единый комплекс защитных гидротехнических сооружений, состоящий из этапов: «Инженерная защита пос. им. Менделеева», «Инженерная защита пос. Победа», «Инженерная защита микрорайона Парковый и микрорайона Парус»

(проектная документация ЗАО «Ленгипроречтранс» (инженерные изыскания ООО «Дальгипроводхоз», 2015г.)).

Основные показатели проектного решения ЗАО «Ленгипроречтранс»:

- Формируется практически единый фронт защитных сооружений (дамбы обвалования)
- Сооружение инженерной защиты «Единый комплекс защитных гидротехнических сооружений» проходит по левому берегу р. Силинка, защищая микрорайон Парковый и микрорайон Парус, далее проходит по левому берегу р. Амур, защищая пос. Победа и пос. им. Менделеева, далее к торговому порту г. Комсомольска-на-Амуре уходит вглубь территории вдоль большого разлива оз. Хорпы.
- Общая длина проектируемых защитных сооружений составляет 17075,13 м (из них 4420,08 м - протяженность по району Парковый, Парус, 2798,65 по району Победа и 9856,4 м - пос. им. Менделеева).
- Отметка гребня дамбы, по участку в районе пос. Парковый, Парус - 23,60 - 24,20 м БС - до моста и 24,70 после моста, в районе пос. Победа - 23,75 м БС, на участке в пос. им. Менделеева - 24,60 - 23,70 м БС.
- Класс гидротехнического сооружения II.

Гидротехническое сооружение представляет собой двухоткосную грунтовую дамбу. Внешний откос укреплен камнем по слою щебня, песка и бетонитовых матов. Покрытие гребня дамбы образовано щебеночно-песчаной гравийной смесью. Внутренний откос укреплен дерновым покрытием по слою растительного грунта на гидромате.

Для отвода стоков проектируется водоотводная сеть, также – придамбовый дренаж. Перекачка собранных стоков осуществляется насосными станциями, комплектуемыми дизельными насосными установками в контейнерном исполнении.

Строительство объекта начато в 2019 году с привлечением субсидий из федерального бюджета в рамках федеральной целевой программы "Развитие водохозяйственного комплекса Российской Федерации в 2012 - 2020 годах". Сроки реализации: 2019-2024 гг. (нормативный срок строительства объекта составляет - 49,5 месяца).

Всего запроектировано три площадки насосных станций - КНС-1, КНС-2 и КНС-3. Площадка КНС-1 располагается на берегу р. Силинка между ул. 2-я Луговая и ул. Пермская. Площадка КНС-2 располагается на берегу р. Силинка вблизи от гаражного кооператива по адресу ул. Пермская, д.2. Площадка КНС-3 располагается на берегу р. Амур вблизи от озера Малое Силинское, в створе продолжения ул. Озерной.

Общая протяженность участка защитной дамбы по контуру территории проектирования Парус составит суммарно 2900 п.м, в том числе участок реконструкции / восстановления – 1080 п.м.

Таблица 4.11 – Технико-экономическое обоснование необходимости создания, реконструкции и капитального ремонта объектов инфраструктуры с учетом перспектив развития ТОР «Комсомольск» и потребностей действующих и потенциальных резидентов

Название объекта (комплекса объектов)	Стоимость создания, млн. руб.	Расходы по эксплуатации в год (прогноз), млн. руб.	Суммарная загрузка через 3 года	Суммарная загрузка через 5 лет
Транспортная инфраструктура	219,3*	1,1	95 ** авт./час.	110 ** авт./час.
Электроснабжение площадки «Парус»	157,67	2,85	16,4% ***	27,3%
Водоснабжение и водоотведение бытовое площадки «Парус»	83,3	0,05	15,5%	25,9%
Водоотведение ливневых стоков площадки «Парус»	228,78	1,27	15,5%	25,9%
Газоснабжение площадки «Парус»	256,55	0,5	12,9%	21,5%

* В соответствии с проектом сметы создания инженерной и транспортной инфраструктуры проекта планировки территории площадки «Парус»

** Приведены максимальные значения в пиковые часы в соответствии с прогнозом роста числа рабочих мест, анкетами резидентов, параметрами запланированных в проекте планировки территории объектов улично-дорожной сети, ГОСТ Р 52398-2005 «Классификация автомобильных дорог. Основные параметры и требования».

*** Расчеты по инженерной инфраструктуре приведены в таблице 4.9 на основании прогноза роста площадей и средних удельных показателей инфраструктурной обеспеченности (пп. 4.5.2-4.5.3)

Таблица 4.12 – Прогноз роста загрузки мощностей инженерной инфраструктуры площадки «Парус»

Параметр	Единица измерения	Расчетная норма на 1 га полезной площади*	Прогнозная площадь, га**		Прогнозное потребление ресурсов		Проектная мощность площадки ***	Прогноз % загрузки	
			2018 г.	2020 г.	2018 г.	2020 г.		2018 г.	2020 г.
Электроснабжение	МВт/га	0,11	24	40	2,64	4,4	16,1	16,4%	27,3%
Газоснабжение	куб. м в час/га	21,69	24	40	520,6	867,6	4027,1	12,9%	21,5%
Водоснабжение	куб. м в час/га	1,5	24	40	36	60	231,9	15,5%	25,9%
Водоотведение	куб. м в час/га	1,5	24	40	36	60	231,9	15,5%	25,9%

В таблице 4.13 приведена предварительная оценка окупаемости объектов инфраструктуры в соответствии с терминологией методических рекомендаций.

Таблица 4.13 – Предварительная оценка окупаемости объектов инфраструктуры и обеспечивающих мероприятий ТОР «Комсомольск»

№ п/п	Наименование объекта инвестирования	Оценка окупаемости
1	Транспортная инфраструктура	-
1.1	Строительство объекта "Автодорога от перекрестка Комсомольского шоссе - проспект Победы до ул. Пермской с подходом к площадке ТОСЭР"	-

1.2	Строительство внутриплощадочной автомобильной дороги площадки «Парус»	-
2	Инженерно-коммунальная инфраструктура	Условно-окупаемый
2.1	<i>Электроснабжение</i>	Условно-окупаемый
2.1.1	Строительство доплощадочных сетей 10 кВ от ПС 220 кВ «Парус» до границы площадки «Парус»	Окупаемый объект
2.1.2	Создание трёх энергопринимающих устройств (КТП) первой очереди	Условно-окупаемый
2.1.3	Создание трёх энергопринимающих устройств (КТП) второй очереди с КЛ 10 кВ и подключением к подстанции Парус 220/110/10	Условно-окупаемый
2.2	<i>Водоснабжение и очистные сооружения</i>	Условно-окупаемый
2.2.1	Строительство внеплощадочного водовода до точки подключения к магистральному муниципальному водоводу диаметром 1000 мм до границы площадки «Парус»	Условно-окупаемый
2.2.2	Строительство водопроводной сети на территории площадки «Парус»	Условно-окупаемый
2.2.3	Строительство канализационной сети от канализационного коллектора МУП «Горводоканал» до границы площадки «Парус»	Условно-окупаемый
2.2.4	Строительство канализационной сети и КНС на территории площадки «Парус»	Условно-окупаемый
2.4	<i>Газоснабжение</i>	Условно-окупаемый
2.4.1	Строительство газопровода до территории площадки «Парус» и на территории площадки «Парус».	Условно-окупаемый
2.5	<i>Защита от затопления</i>	-
2.5.1	Гидротехнические сооружения защиты от затопления	-
3	Социальная инфраструктура	-
3.1	Обеспечение инженерной инфраструктурой земельного участка, предназначенного для строительства жилья (60 тыс. кв. м.) в мкр. «Парус» г. Комсомольска-на-Амуре	Условно-окупаемый
3.2	Реконструкция МОУ СОШ №38	-
3.3	Реконструкция МДОУ Детский сад комбинированного вида № 134	-
3.4	Детский больничный комплекс в Ленинском округе г. Комсомольска-на-Амуре	-
3.5	Дворец спорта в общественном центре Ленинского округа г. Комсомольска-на-Амуре	-
3.6	Инженерная школа в г. Комсомольске-на-Амуре. Реконструкция нежилого здания по ул. Вокзальная 39	-
3.7	Комплекс обезжелезивания и деманганации вод Амурского водозабора в пласте	-

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.

4.5.2 Обоснование запланированных инфраструктурных мощностей

Для дополнительного обоснования планируемых значений присоединяемых мощностей коммунальной инфраструктуры к ТОР «Комсомольск» на первом этапе строительства было проведено сравнение текущих объемов с среднеотраслевыми значениями, как по индустриальным паркам в целом, так и по совокупности данных об объемах потребления ряда производственных компаний, размещенных в индустриальных парках. Используемые для подтверждения статистические данные разделены по двум расчетным методикам.

Методика 1. При планировании параметров инфраструктурного обеспечения территориального развития площадки для целей долгосрочного планирования обосновано применение осредненных значений по параметрам инфраструктурного обеспечения индустриальных парков в Российской Федерации типа «гринфилд». По состоянию на 2016 год известны параметры обеспечения 53 таких индустриальных парков. Анализ обеспеченности инфраструктурой приведен в таблице 4.14.

Таблица 4.14 – Обеспеченность инфраструктурой индустриальных парков в России

№	Параметр		Среднее значение
1	Энергообеспеченность, МВт/га		0,183
2	Газообеспеченность, куб. м в час/га		69,479
3	Теплообеспеченность, гкал в час/га		0,105
4	Водообеспеченность, куб. м в час/га		4,953

Источник: расчеты исполнителя по сведениям Ассоциации индустриальных парков

Методика 2. Расчетные нормативы прогнозного потребления энергоресурсов и коммунальных услуг потенциальными резидентами представляют собой удельные показатели, сформированные на основе:

- соответствующих показателей, указанных конкретными (известными) резидентами в их анкетных данных;
- сведений о ресурсопотреблении, указанных в Мастер-планах индустриальных и технопарков, рассчитанных компетентными проектными организациями
- сведений о ресурсопотреблении в инвестиционных проектах субъектов МСП.

По методике 2, в отличие от методики 1, применяется полезная площадь, составляющая в среднем около 65% общей площади. В целом методика 2 является более точной, так как основывается на большем массиве исходных

данных по действующим производствам.

Сводные параметры по методике 2 приведены в таблице 4.15.

Таблица 4.15 – Расчетные нормативы прогнозного потребления энергоресурсов и коммунальных услуг

№	Параметр	Расчетный средний показатель потребления в год на гектар	Соответствующая необходимая мощность сети на гектар	Ед. изм. мощности сети	Примечание
1	Потребление электроэнергии, тыс. кВт*ч	220,0	0,11	МВт	Из расчета 250 рабочих дней в году, 8-часовая смена
2	Потребление газа, тыс. куб. м.	190,0	21,69	куб. м/час	Среднечасовой расход (круглогодично, круглосуточно) на отопительные и производственные нужды
3	Потребление воды, тыс. куб. м.	3,0	1,50	куб. м./час	Из расчета 250 рабочих дней в году, 8-часовая смена
4	Объемы хоз. бытовых и промышленных стоков, тыс. куб. м.	3,0	1,50	куб. м./час	Из расчета 250 рабочих дней в году, 8-часовая смена

Источник: расчеты исполнителя

На этапе развития ТОР 1.0 (для площадки 59,4 га общей площади, 38,2 га полезной площади), ожидаемая потребность в инфраструктурном обеспечении приведена в таблице 4.16.

Таблица 4.16 – Расчетные и плановые показатели инфраструктурного обеспечения площадки «Парус»

	Электроэнергия, МВт	Газоснабжение, тыс. куб. м/час	Теплоснабжение, гкал/час	Водоснабжение, водоотведение, куб. м/час
Методика 1	10,9	4 127,1	15,4	294,2
Методика 2	4,2	828,6	-	57,3
Запланированное значение	16,1	4 027,1	20,1*	231,9*

Источник: расчеты исполнителя

** верхняя граница возможной потребности*

*** исходя из суточного водопотребления 1855,1 куб. м*

4.5.3 Обоснование территориального развития и требуемого инфраструктурного обеспечения ТОР «Комсомольск»

На этапе развития ТОР 2.0 планируется территориальное расширение границ ТОР «Комсомольск». По состоянию на 01.02.2020 Общая площадь ТОР

«Комсомольск» - 9304,0 га (полезная площадь - 1615,9 га). Прирост общей площади, занимаемой резидентами приведен в таблице 4.17.

Таблица 4.17 – Прогнозный рост площади, занимаемых резидентами

Этапы развития ТОР	Годы	Площадь ТОР «Комсомольск» планируемая к завершению этапов развития	
		Общая, га	Площадь промышленных площадок, га
I ЭТАП*	2016 - 2022	11 404,04	3 713,30
II ЭТАП**	2022 - 2027	29 199,77	9 343,93

* - в таблице 2.2. приведены з.у. планируемые под расширение в том числе указаны з.у. I этапа.

** - плановые площади определены исходя из приведенных з.у. в таблице 2.2. с учетом понижающего коэффициента 0,25.

При указанном территориальном развитии параметры ожидаемой потребности в инфраструктурном обеспечении к 2022 году приведены в таблице 4.18.

Таблица 4.18 – Параметры ожидаемой потребности в инфраструктурном обеспечении площадки к 2022 году

	Электроэнергия, МВт	Газоснабжение, тыс. куб. м/час	Теплоснабжение, гкал/час	Водоснабжение, водоотведение, куб. м/час
Методика 1	18,0	6 836,8	25,4	487,4
Методика 2	7,0	1 388,2	-	96,0
Среднее значение	12,5	4 112,5	25,4*	291,7

* верхняя граница возможной потребности

Источник: расчеты исполнителя

Рекомендуется руководствоваться при долгосрочном планировании усредненными значениями.

Необходимо учитывать, что в случае территориального расширения границ полезной площади ТОР «Комсомольск» к 2027 году, потребуются дополнительные бюджетные инвестиции в объеме около 10,3 млн руб./га полезной площади.

4.6. Финансирование Проекта и его обеспеченность денежными средствами с учетом этапов развития ТОР.

Финансирование проекта создания и развития ТОР «Комсомольск» осуществляется как за счет инвестируемых средств со стороны резидентов, так и за счет средств федерального бюджета и консолидированного бюджета Хабаровского края.

Ассигнования федерального бюджета направлены на создание необходимой инфраструктуры в аспекте электроснабжения и газоснабжения. Бюджетное финансирование создания ТОР на Дальнем Востоке выполняется через государственную программу Российской Федерации «Социально-экономическое развитие Дальнего Востока и Байкальского региона».

Финансовое обеспечение за счет средств федерального бюджета мероприятий по созданию территории опережающего социально-экономического развития «Комсомольск» осуществляется в рамках подпрограммы «Создание условий для опережающего социально-экономического развития Дальневосточного федерального округа» государственной программы Российской Федерации «Социально-экономическое развитие Дальнего Востока и Байкальского региона» в пределах бюджетных ассигнований, предусмотренных в федеральном бюджете на соответствующий финансовый год и плановый период, и лимитов бюджетных обязательств, доведенных в установленном порядке Министерству Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики на указанные цели, в размере, не превышающем 1374,93 млн рублей.

Финансовое обеспечение мероприятий по строительству инженерной, транспортной инфраструктуры и проектированию социальной инфраструктуры территории опережающего социально-экономического развития «Комсомольск» за счет средств бюджета Хабаровского края, бюджетов муниципальных образований «Город Комсомольск-на-Амуре», «Город Амурск» и Солнечный муниципальный район Хабаровского края и внебюджетных источников осуществляется в 2015 - 2020 годах в размере не менее 459,4 млн. рублей.

При этом необходимо учитывать, что в случае территориального расширения границ ТОР «Комсомольск», в части прироста полезной площади к 2027 году, либо обоснованной необходимости строительства инженерной инфраструктуры, потребуются дополнительные бюджетные инвестиции в объеме около 10,3 млн руб./га полезной площади.

5. Оценка эффективности и рисков реализации Проекта

5.1. Оценка экономической эффективности Проекта, прогнознo-плановые показатели эффективности функционирования ТОР

Оценка экономической эффективности проекта основывается на анализе следующих параметров:

- заявленные резидентами ТОР объемы инвестиций, декларируемые намерения о создании рабочих мест, планируемые объёмы выручки и

прибыли;

- плановые бюджетные ассигнования федерального и краевого бюджетов на создание инфраструктуры ТОР, Планом-графиком реализации мероприятий по созданию инфраструктуры на территории опережающего развития в Российской Федерации «Комсомольск»;

- ориентировочная, либо расчетная сметная стоимость объектов инфраструктуры площадок «Парус» и «Холдоми»;

- предположение, что в случае территориального расширения границ полезной площади ТОР к 2027 году, потребуются дополнительные бюджетные инвестиции в объеме около 10,3 млн руб./га полезной площади;

- законодательно установленные налоговые льготы и преференции для резидентов ТОР.

При разработке финансово-экономической модели применялся размер средней заработной платы по Хабаровскому краю за 2015 год в размере 38 тыс. руб. Согласно стратегии развития Комсомольска-на-Амуре, среднемесячная заработная плата в 2025 году должна достичь 57,4 тыс. руб. (базовый сценарий). Предполагается, что в ТОР «Комсомольск» превысит 60 тыс. руб., в том числе для высокопроизводительных рабочих мест составит 68,9 тыс. руб. Предполагается, что резиденты реализующие крупные проекты стремятся окупить инвестиции в течение 8 лет.

Целевые показатели эффективности функционирования ТОР

Целевые показатели эффективности функционирования ТОР «Комсомольск» основываются на результатах оценки и планирования экономической эффективности проекта, а также учитывают действующую практику проектирования и оценки эффективности функционирования Особых экономических зон портово-промышленного типа (ОЭЗ ППТ) и Индустриальных парков.

В рамках реализации проектов ОЭЗ ППТ применяются показатели оценки эффективности. Оценка инвестиционных проектов выполняется методом комплексной экспертизы бизнес-планов на экспертном совете. Минимальный объем капитальных вложений для резидентов ОЭЗ ППТ составляет 120 млн руб.

В отрасли индустриальных парков показатели эффективности зафиксированы в постановлении Правительства Российской Федерации от 11 августа 2015 г. № 831 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским организациям - управляющим компаниям индустриальных (промышленных) парков и (или) технопарков на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских

кредитных организациях и государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» в 2013 - 2019 годах на реализацию инвестиционных проектов создания объектов индустриальных (промышленных) парков и (или) технопарков, в рамках подпрограммы «Индустриальные парки» государственной программы Российской Федерации «Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности». Согласно 831 постановлению, применяются следующие Целевые показатели эффективности реализации инвестиционного проекта:

- Объем инвестиций управляющей компании;
- Количество резидентов;
- Налоговые поступления в бюджет (в том числе в федеральный бюджет, в региональный бюджет, в местный бюджет);
- Бюджетная эффективность;
- Среднегодовой темп роста производительности труда;
- Количество высокопроизводительных рабочих мест.

На основании используемых подходов к оценке эффективности работы подобных инфраструктурных объектов, а также опыта по анализу развития отрасли индустриальных парков для оценки эффективности проекта развития ТОР выбраны три показателя и сформированы их промежуточные целевые значения, достижение которых к 2025 году позволит констатировать факт успешной реализации проекта.

Таковыми показателями для ТОР «Комсомольск» предлагаются:

1. Количество рабочих мест, созданных резидентами ТОР на территории ТОР (целевое значение к 2025 году – 1900 единиц накопленным итогом);
2. Объем налогов, уплаченных резидентами ТОР в бюджеты всех уровней бюджетной системы РФ (целевое значение в 2025 году – 296 млн руб.);
3. Объем привлеченных инвестиций резидентов на 1 рубль вложенных бюджетных средств (целевое значение показателя к 2025 году – 10,88 руб.).

Приведенные целевые значения показателей описывают оптимистичный сценарий развития ТОР. Целевые значения для реалистичного сценария снижены на 15%, а для пессимистичного – на 30% от уровня оптимистичного сценария.

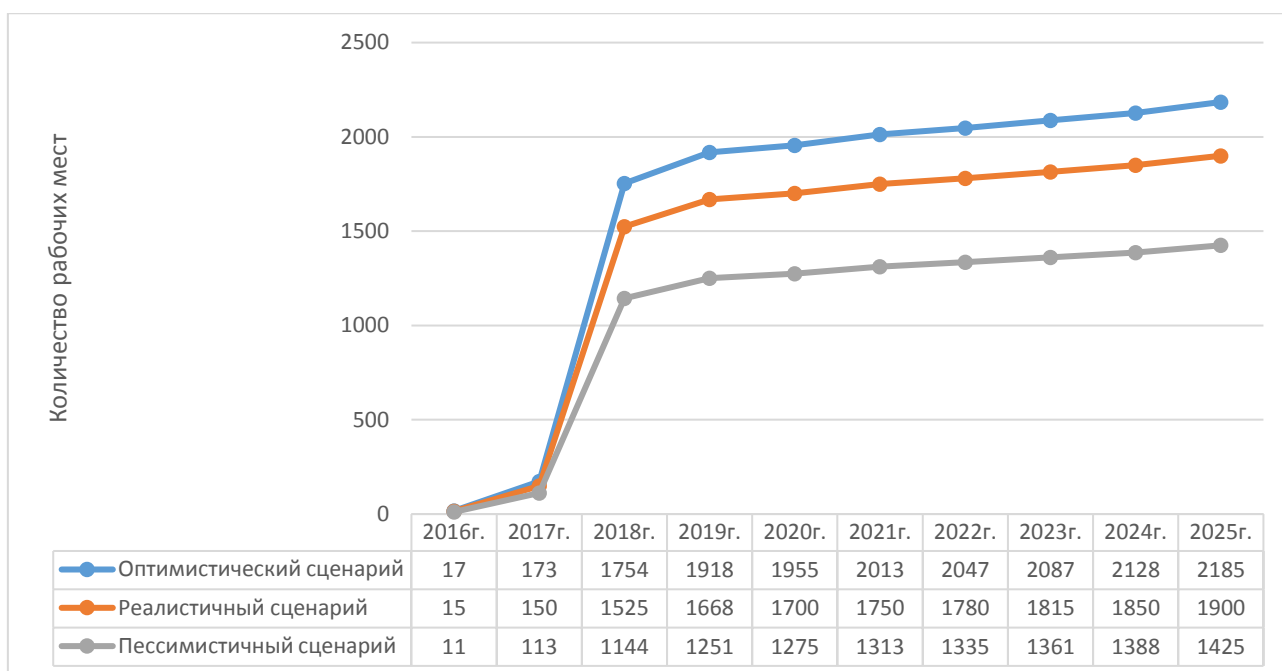


Рисунок 5.1 - Количество рабочих мест, созданных резидентами TOP на территории TOP
(накопленным итогом, единиц)

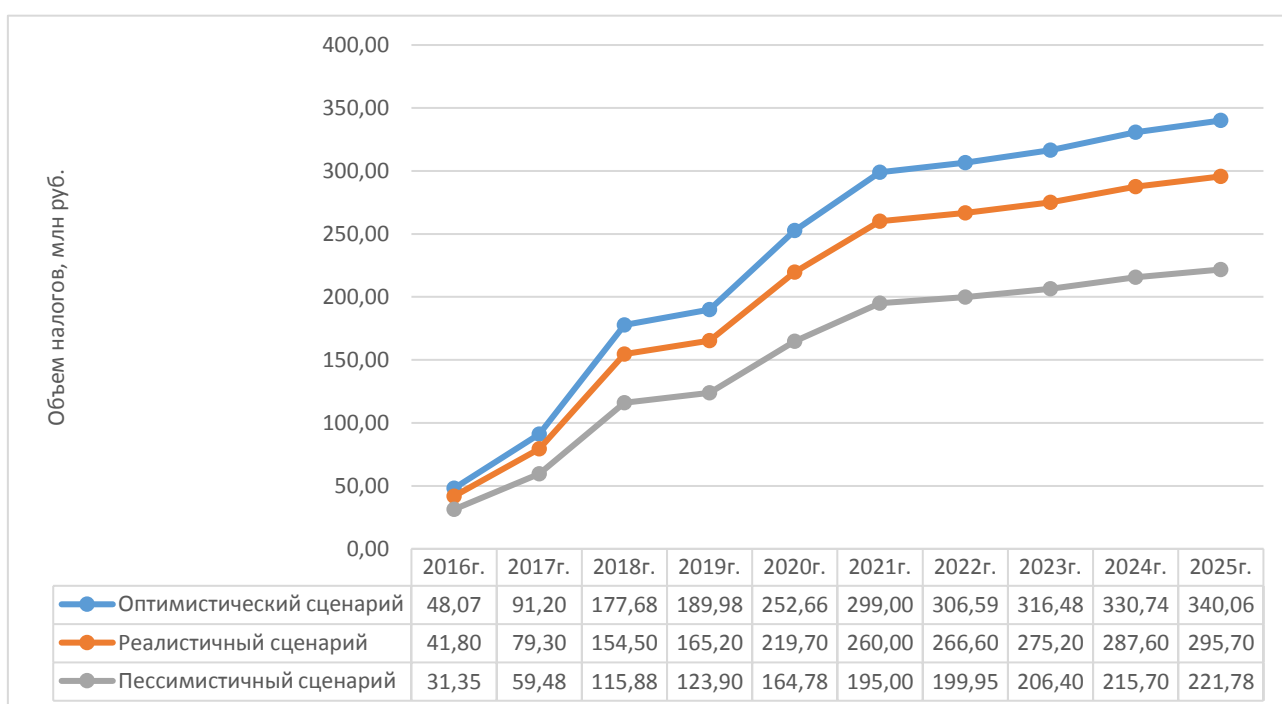


Рисунок 5.2 - Объем налогов, уплаченных резидентами TOP в бюджеты всех уровней бюджетной системы РФ (накопленным итогом, млн руб.)

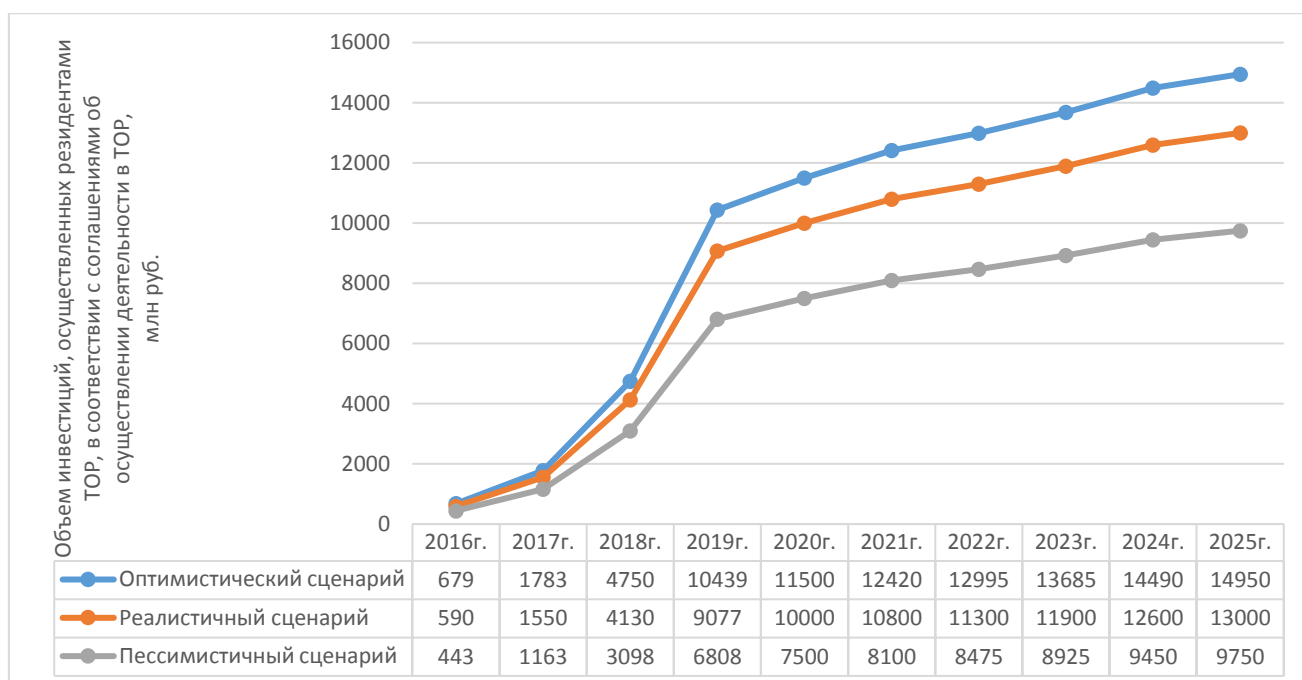


Рисунок 5.3 – Объем инвестиций, осуществленных резидентами ТОР, в соответствии с соглашением об осуществлении деятельности на ТОР, млн руб.

Оценка эффективности функционирования ТОР «Комсомольск» на основе методики оценки эффективности и мониторинга показателей эффективности ТОР на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав ДФО

Оценка эффективности функционирования ТОР «Комсомольск» на основе методики оценки эффективности и мониторинга показателей эффективности ТОР на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав ДФО проводится ежегодно (начиная с 2019 года) по следующим показателям:

- а) соотношение объема частных инвестиций и объема средств федерального бюджета;
- б) соотношение количества рабочих мест и объема средств федерального бюджета;
- в) соотношение фактических частных инвестиций и планируемых частных инвестиций.

При проведении оценки эффективности ТОР используются следующие исходные данные:

1. объем частных инвестиций:
 - а) планируемых при подготовке предложения о создании ТОР (далее – планируемые частные инвестиции);
 - б) по соглашениям об осуществлении деятельности на ТОР, заключенным в соответствии с Федеральным законом «О территориях

опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» (далее – частные инвестиции по соглашениям);

в) фактически осуществленных резидентами ТОР (далее – фактические частные инвестиции),

2. объем средств федерального бюджета:

а) планируемых на финансирование создания объектов инфраструктуры ТОР при подготовке предложения о создании ТОР (далее – планируемые федеральные расходы);

б) предусмотренных решениями о создании ТОР (далее – предусмотренные федеральные расходы);

в) фактически направленных на финансирование создания объектов инфраструктуры ТОР (далее – фактические федеральные расходы);

3. количество рабочих мест:

а) планируемых при подготовке предложения о создании ТОР (далее – планируемые рабочие места);

б) по соглашениям об осуществлении деятельности на ТОР, заключенным в соответствии с Федеральным законом «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» (далее – рабочие места по соглашениям);

в) фактически созданных резидентами ТОР (далее – фактические рабочие места).

ТОР признается эффективной, если:

а) отношение фактических частных инвестиций на конец года проведения оценки к фактическим федеральным расходам на конец года проведения оценки составляет не менее двух или федеральные расходы не запланированы;

б) отношение фактических рабочих мест на конец года проведения оценки к фактическим федеральным расходам на конец года проведения оценки составляет не менее 0,3 рабочих места на один миллион рублей или федеральные расходы не запланированы;

в) отношение фактических частных инвестиций на конец года проведения оценки к запланированным частным инвестициям составляет не менее 0,66.

Таблица 5.1 - Экономическая эффективность функционирования ТОР «Комсомольск»

№	Наименование показателя	Период	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.
			факт	факт	факт	факт	прогноз	прогноз	прогноз	прогноз	прогноз	прогноз
1	Экономическая эффективность ТОР на 1 руб. бюджетных средств = Объем инвестиций, осуществленных резидентами ТОР / Объем бюджетных средств	за год	590,000	241,814	60,749	422,821	-	-	-	-	-	-
		нарастающим итогом	7,468	390,428	88,932	156,123	12,507	13,508	12,124	8,658	9,167	9,458
2	Объема налогов, уплаченных резидентами ТОР / Объем бюджетных средств, (млн. руб.)	за год	41,800	19,975	3,638	14,120	-	-	-	-	-	-
		нарастающим итогом	41,800	30,479	5,922	7,585	0,825	1,151	1,274	1,064	1,273	1,488
3	Средняя стоимость одного рабочего места в ТОР = Объем бюджетных средств / Количество рабочих мест, (млн. руб.)	за год	0,000	0,029	0,031	0,082	-	-	-	-	-	-
		нарастающим итогом	0,000	0,026	0,030	0,035	0,470	0,457	0,524	0,757	0,743	0,723

5.2. Прогноз объема налоговых отчислений резидентов ТОР в бюджет Российской Федерации, бюджет субъекта Российской Федерации и местный бюджет

Прогноз объема налоговых отчислений строится на прогнозировании денежного потока по следующим налогам и сборам:

- зачисляемым в федеральный бюджет и бюджеты государственных внебюджетных фондов (налог на прибыль организаций в части отчислений в федеральный бюджет, отчисления в государственные внебюджетные фонды);
- зачисляемым в региональный бюджет (налог на прибыль организаций в части отчислений в региональный бюджет, налог на доходы физических лиц в части отчислений в региональный бюджет транспортный налог, налог на имущество организаций);
- зачисляемым в местные бюджеты (налог на доходы физических лиц в части отчислений в местный бюджет, земельный налог).

Таблица 5.2 При прогнозировании объема налоговых отчислений учитываются действующие налоговые льготы и преференции для резидентов ТОР, а именно:

№ п/п	Вид налога	Ставка налога без учета льготы	Ставка налога с учетом льготы/преференции	Сроки действия льготы
1	Налог на прибыль			
	- в федеральный бюджет	3%	0% -с момента получения прибыли (первые 5 лет) 3% - (последующие 5 лет)	10 лет
	-в региональный бюджет	17%	0% -с момента получения прибыли 10% - (последующие 5 лет)	10 лет
2	Налог на имущество организаций	2,2%	0% - первые 5 лет 1,1% - последующие 5 лет	10 лет
3	Отчисления на социальные нужды	30%	7,6%	10 лет
4	Земельный налог	до 1,5% - определяется муниципальным образованием	0%	3 года

Прогноз объема налоговых отчислений резидентов площадки «Парус» ТОР «Комсомольск» в бюджет Российской Федерации, бюджет Хабаровского края и местный бюджет приведен в таблице 5.3.

Таблица 5.3 – Прогноз объема налоговых отчислений резидентов ТОР «Комсомольск» в бюджет Российской Федерации, бюджет Хабаровского края и местный бюджет

Налоговые отчисления (млн. руб.)	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	2025 год
В бюджет Российской Федерации	21,0	42,2	95,5	92,9	141,2	64,7	69,0	73,5	78,0	81,4
В бюджет Хабаровского края	18,0	31,5	50,1	60,4	65,6	181,4	183,3	186,9	194,2	198,5
В местные бюджеты	2,8	5,6	8,8	12,0	12,9	13,8	14,3	14,8	15,3	15,7
ИТОГО	41,8	79,3	154,5	165,2	219,7	260,0	266,6	275,2	287,6	295,7

6. Цели, задачи и мероприятия по перспективному развитию ТОР «Комсомольск»

Цели, задачи и конкретные мероприятия по перспективному развитию ТОР «Комсомольск» сгруппированы в два ключевых блока: «Создание и развитие системы управления ТОР», «Строительство и эксплуатация объектов инфраструктуры ТОР», «Перспективы долгосрочного развитие ТОР» и «Маркетинговое продвижение ТОР» и приведены в таблице 6.1.

Таблица 6.1 - Цели, задачи и конкретные мероприятия по перспективному развитию ТОР «Комсомольск»

№ п/п	Содержание мероприятия	Сроки выполнения	Ответственные исполнители	Результат
Задача 1. Развитие перспективных площадок				
1.1	Оценка инвестиционной привлекательности площадок перспективного развития, уровня заполняемости резидентами, потребности в инфраструктуре, необходимости включения в ТОР (Таблица ППР ТОР «Комсомольск» - «Сведения о земельных участках, потенциальных для расширения границ ТОР «Комсомольск»)	по мере необходимости	АНО «АПИ» АО «КРДВ»	Оценка инвестиционного потенциала площадки
1.2	Подготовка документов для расширения границ ТОР «Комсомольск» на перспективные площадки	по мере необходимости	АО «КРДВ» АНО «АПИ» Правительство Хабаровского края	Определение кол-ва и границы инвестиционных площадок, планируемых к включению в ТОР
1.3	Внесение изменений в Постановление РФ №628 от 25.06.2015 с целью изменения кол-ва инвестиционных площадок	по мере необходимости	АО «КРДВ» АНО «АПИ» Правительство Хабаровского края Минвостокразвития России	Включение новых инвестиционных площадок в ТОР
Задача 2. Создание объектов инфраструктуры				

2.1	Внесение изменений в план-график создания объектов инфраструктуры ТОР	по мере необходимости	АО «КРДВ» Правительство Хабаровского края	Строительство объектов инфраструктуры
2.2	Оценка необходимости включения г.Комсомольск-на-Амуре в региональные и федеральные программы	2020 г.	Правительство Хабаровского края Администрация г. Комсомольск-на-Амуре АО «КРДВ»	Формирование перечня программ, возможных для включения г.Комсомольск-на-Амуре
2.3	Строительство объектов инфраструктуры и объектов капитального строительства	2019-2022 гг.		
2.3.1	Энергопринимающие устройства для подключения объектов коммунальной инфраструктуры площадки «Парус» ТОР "Комсомольск"	2019-2020 гг.	АО «КРДВ»	Обеспечение площадки «Парус» электроснабжением по напряжению 0,4 кВ., мощностью 6,75 МВт.
2.3.2	Технологическое присоединение сетей водоснабжения и водоотведения площадки «Парус» ТОР «Комсомольск»	2019 г.	АО «КРДВ» МУП «Горводоканал»	Обеспечение площадки «Парус» водоснабжением и бытовой водоотведением.
2.3.3	Внутриплощадочные сети ливневой канализации площадки «Парус» ТОР «Комсомольск»	2022 г.	АО «КРДВ»	Обеспечение части площадки «Парус» сетями ливневой канализации, очистными сооружениями, канализационной насосной станцией.
2.3.4	Подключение (технологическое присоединение) площадки Парус ТОР "Комсомольск" с учетом обеспечения максимальной нагрузки 5000 (часового расхода газа) м3/час, расположенной на принадлежащем Заявителю на законных основаниях земельном участке по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, кадастровый номер земельного участка 27:22:0040910:1185 к сети газораспределения	2020	АО «КРДВ» АО «ГТДВ»	Обеспечение газоснабжения до границы площадки «Парус»

2.4.5	Внутриплощадочные сети газоснабжения площадки «Парус» ТОР «Комсомольск» 1-й этап	2020	АО «КРДВ»	Обеспечение газоснабжением части территории площадки «Парус»
2.3.6	Внутриплощадочная автомобильная дорога площадки «Парус» ТОР «Комсомольск»	2022	АО «КРДВ»	Обеспечение автомобильной дорогой части территории площадки «Парус»
2.3.7	Подключение (технологическое присоединение) площадки «Холдоми» ТОР «Комсомольск» с учетом обеспечения максимальной нагрузки 700 (часового расхода газа) м3/час	2020	АО «КРДВ» АО «ГГДВ»	Обеспечение газоснабжением газовой котельной площадки «Холдоми»
2.3.8	Газовая котельная площадки «Холдоми» ТОР «Комсомольск»	2020	АО «КРДВ»	Обеспечение теплоснабжением объектов площадки «Холдоми»
2.3.9	Очистные сооружения и канализационная насосная станция площадки «Парус»	2020 -2024 гг.	АО «КРДВ»	Обеспечение площадки «Парус» очистными сооружениями и канализационной насосной станцией
2.4	Оценка необходимости строительства дополнительных производственно-административных зданий на площадке «Парус»	2020 г.	АО «КРДВ» АНО «АПИ»	Строительство производственно-административного здания для резидентов площадки «Парус»
2.5	Определение эксплуатирующих организаций для объектов инфраструктуры	по мере необходимости	АО «КРДВ»	Эксплуатация объектов, обеспечение потребностей резидентов ТОР

Задача 3. Оптимизация условий ведения деятельности в ТОР

3.1	Методологическая поддержка резидентов в части деятельности в рамках режима ТОР	Постоянно	АО «КРДВ» Филиал «Комсомольск» АО «УК ТОР «Хабаровск»	Поддержка резидентов ТОР
3.2	Передача свободных участков в аренду резидентам ТОР	по мере поступления заявок	АО «КРДВ»	Обеспечение резидентов ТОР земельными ресурсами
3.3	Предоставление услуг по принципу «одного окна»	Постоянно	Филиал «Комсомольск» АО «УК ТОР «Хабаровск»	Поддержка резидентов ТОР
3.4	Обеспечение резидентов ТОР трудовыми ресурсами в соответствии с заявленной и переданной в АНО «АРЧК ДВ», кадровой потребностью	Постоянно	АО «АРЧК»	Поддержка резидентов ТОР
3.5	Организация взаимодействия со средними специальными и высшими учебными заведениями Хабаровского края в части привлечения специалистов для реализации проектов резидентов ТОР	Весь срок существования ТОР	АО «АРЧК»	Удовлетворение потребности резидентов ТОР в специалистах
3.6	Организация совместных мероприятий и встреч резидентов с целью формирования устойчивых кооперационных связей между резидентами ТОР «Комсомольск» и резидентами других ТОР	ежегодно не менее 1 раза в год	АО «КРДВ» АО «УК ТОР «Хабаровск» Филиал «Комсомольск»	Получение мультипликативного эффекта от межкооперационных связей резидентов ТОР
3.7	Внесение изменений в порядок применения льготы по налогу на имущество	2020	Правительство Хабаровского края	Применение льготы по налогу на имущество с момента поставки резидентом имущества на учет
3.8	Информирование об основных результатах деятельности ТОР на официальном сайте АО «КРДВ»	Постоянно	АО «КРДВ»	Информирование резидентов ТОР о текущей ситуации функционирования
3.9	Оказание помощи резидентам ТОР в части привлечения дополнительного финансирования посредством заключения соглашений о сотрудничестве с институтами развития РФ	по мере поступления заявок от резидентов	АНО «АПИ» АО «КРДВ»	Повышение эффективности деятельности резидентов ТОР

				Ускоренное развитие ТОР
Задача 4. Долгосрочное развитие ТОР				
4.1	Актуализация перспективного плана развития ТОР с учетом анализа накопившегося опыта	2020-2030	АО «КРДВ» АНО «АПИ» АНО «АРЧК» Правительство Хабаровского края	Актуальный ППР ТОР «Комсомольск»
4.2	Утверждение программы локализации производств по выпуску комплектующих для воздушных судов российского производства с учетом размещения на ТОР «Комсомольск»	2 кв. 2020	ПАО «ОАК»	Утвержденная программа
4.3	Утверждение программы локализации производств по выпуску комплектующих для судостроения с учетом размещения на ТОР «Комсомольск»	3 кв. 2020	ПАО «ОСК»	Утвержденная программа
Задача 5. Продвижение ТОР				
5.1	Участие в международных выставках стран АТР	Ежегодно	АНО «АПИ»	Привлечение новых резидентов, налаживание кооперационных связей
5.2	Подготовка информационных поводов для международных, российских (региональных и местных) СМИ и интернет-продвижение	Ежеквартально	АНО «АПИ» АО «КРДВ»	Продвижение ТОР на российском и зарубежном рынках
5.3	Проведение рекламных кампаний по продвижению ТОР	Ежегодно	АНО «АПИ» АО «КРДВ»	Продвижение ТОР на российском и зарубежном рынках
5.4	Ведение информационной ленты и поддержка активности в социальных сетях	Ежемесячно	АО «КРДВ»	Повышение информационной открытости

Задача 6. Привлечение резидентов TOP				
6.1	Создание и последующая работа с базой инвесторов, которая включает: - адресное взаимодействие и поддержание деловых контактов - закрепление ответственных лиц по приоритетным отраслям и потенциальным инвесторам - внедрение информационных систем сопровождения инвесторов и оценки эффективности взаимодействия (на основе CRM)	Ежегодно	АНО «АПИ»	База инвесторов Привлечение новых резидентов Повышение эффективности работы с инвестиционным сообществом
6.2	Сопровождение инвесторов	Постоянно	АНО «АПИ» АО «КРДВ»	Новые резиденты
6.3	Взаимодействие с крупнейшими международными и российскими организациями: агентствами по привлечению инвестиций, ассоциациями инвесторов, отраслевыми ассоциациями, финансовыми институтами, посольствами, торговыми и экономическими представительствами, объединениями деловых кругов	Ежегодно	АНО «АПИ»	Долгосрочные соглашения о партнерстве с крупнейшими международными и российскими организациями.