

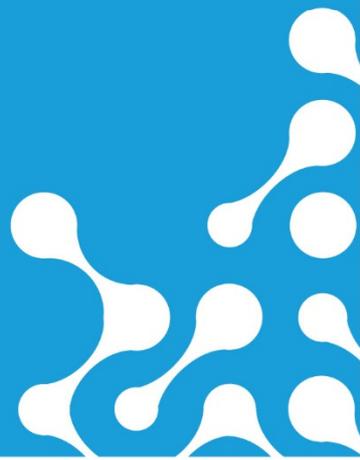


NANOPARK GATCHINA

КОНЦЕПЦИЯ

Инвестиционного проекта создания и развития
Северо-Западного нанотехнологического центра

Ленинградская область
2016



ОГЛАВЛЕНИЕ

Раздел 1. ПАСПОРТ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА	3
Раздел 2. ФАКТОРЫ И АКТИВЫ	5
2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ И АКТИВЫ	5
2.2. МЕСТНЫЕ ФАКТОРЫ И АКТИВЫ	6
Раздел 3. ИДЕЯ	8
3.1. ДЕВЕЛОПЕР ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА.....	8
3.2. АКТУАЛЬНОСТЬ.....	8
3.2.1. Стратегический контекст	8
3.2.2. Рыночный контекст	10
3.3. ОСНОВНЫЕ УЧАСТНИКИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА.....	11
3.4. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ	11
3.5. ОТРАСЛЕВОЕ ВИДЕНИЕ	12
3.6. ПРОДУКТ.....	12
Раздел 4. МАСТЕР-ПЛАН	14
4.1. ЛОКАЦИЯ	14
4.2. МАСТЕР-ПЛАН ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА.....	17
4.2.1. Инженерная и транспортная инфраструктура	18
4.2.2. Производственные здания.....	20
Раздел 5. ТАКТИЧЕСКИЙ ПЛАН	22
5.1. ТАКТИЧЕСКОЕ ВИДЕНИЕ	22
5.2. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ДИЗАЙН УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ	22
5.3. МОДЕЛЬ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С ВНЕШНЕЙ СРЕДОЙ.....	23
5.4. ДОРОЖНАЯ КАРТА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА	24

Раздел 1. ПАСПОРТ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Наименование проекта	Северо-Западный нанотехнологический центр (<i>сокр. - Нанопарк «Гатчина»</i>)
Девелопер проекта	АО «Инновационное агентство Ленинградской области»
Основания реализации проекта	<ul style="list-style-type: none"> • Инвестиционное соглашение о создании на территории Ленинградской области Северо-Западного нанотехнологического центра, заключенное между Группой «РОСНАНО», Ленинградской областью, ООО «Пронано» и АО «Леноблинновации» (2012); • Долгосрочная экономическая политика, промышленная политика Российской Федерации, Национальная технологическая инициатива; • Стратегия СЭР Ленинградской области до 2030 года; • Стратегия СЭР МО «Гатчинский муниципальный район» до 2030 года; • Стратегия развития АО «Леноблинновации» до 2030 года.
Цель проекта	Целью реализации Инвестиционного проекта является создание и обеспечение развития в Ленинградской области современной промышленной зоны со ставкой на формирование экосистемы «индустрии 4.0» для размещения и развития инновационных предприятий, осуществляющих деятельность в сфере нанотехнологий и других перспективных высокотехнологичных отраслях.
Содержание проекта	<p>Проект комплексного освоения промышленной территории площадью 19,4 га на въезде в город Гатчина, в рамках которого в создаваемых промышленных и коммерческих помещениях (суммарно до 50 тыс. кв.м) планируется разместить всю инфраструктуру для развития малых и средних высокотехнологичных и инновационных компаний. На площадке запланировано создание и обеспечение синергичной работы следующих функциональных зон:</p> <ul style="list-style-type: none"> • зона сервисов для бизнеса • зона трансфера технологий • зона размещения и конгресса • зона профессиональных компетенций
Мощности инженерного обеспечения площадки	<ul style="list-style-type: none"> • электроснабжение: 13,4 МВт (1-я очередь – 5,4 МВт); • газоснабжение: 1169,0 куб.м./час (для нужд теплоснабжения); • теплоснабжение: 10 МВт (собственная газовая котельная); • водоснабжение: 240 куб.м/сутки; • водоотведение: 240 куб.м/сутки (хозяйственно-бытовые стоки); • связь: 10 Гбит/сек Интернет, 22 телефонных номера, РАСЦО.
Целевая аудитория проекта (отраслевая специализация)	Малые и средние инновационные и высокотехнологичные компании 5 класса опасности (в перспективе – 3-5 классов), осуществляющие деятельность в сферах: нанотехнологии, мед/фарма/биотехнологии, радиационные технологии, приборостроение и машиностроение.
Сроки реализации	2013-2023
Бюджет проекта	5,4 млрд руб.
Адрес проекта	Россия, Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, г. Гатчина, Пушкинское ш., 20

О НАНОПАРКЕ

Проект реализуется в рамках Национальной Технологической Инициативы, федеральной программы развития наноиндустрии и инвестиционного соглашения о создании Северо-Западного федерального нанотехнологического центра, заключенного между Группой «РОСНАНО», Ленинградской областью и частными инвесторами.

Проект комплексного освоения 20 га промышленной территории на въезде в Гатчину (между Орловой рощей, ПИЯФ им. Константинаова и ЖК «IQ Гатчина») - около 50 тыс. кв.м промышленной и офисной недвижимости, где планируется разместить всю инфраструктуру, необходимую для развития малых инновационных компаний, внедряющих нанотехнологии.

Ленинградская область, город Гатчина, Пушкинское шоссе, 20

О ГАТЧИНЕ

ИСТОРИЧЕСКИЙ ГОРОД

В 18 и 19 веках европейскими архитекторами было создано более 700 га парков и 2 дворца, которые вошли в список всемирного наследия ЮНЕСКО, появилось первое в России электрическое освещение улиц и была построена первая частная железная дорога из Санкт-Петербурга

НАУЧНЫЙ ГОРОД

В 20 веке с целью исследования фундаментальных свойств материи и создания новых материалов с биоорганическими наноструктурными компонентами Академия наук СССР создала в Гатчине один из крупнейших научных институтов – ПИЯФ им. Константинова

В 21 веке ПИЯФ им. Константинова реализует проект по созданию научно-исследовательского реакторного комплекса ПИК на базе самого мощного в мире высокотемпературного реактора с тепловой мощностью 100 МВт и рекордной в мире плотностью потока тепловых нейтронов

САМЫЙ БЛАГОУСТРОЕННЫЙ ИЗ МАЛЫХ ГОРОДОВ РОССИИ

Более 20% территории города занимают благоустроенные парки, исторический центр города включен в список всемирного культурного наследия ЮНЕСКО, создаются современные жилые микрорайоны, в городе 23 детских сада и 13 школ, более 60 объектов спорта и физической культуры, клиническая межрайонная больница, ведется строительство регионального перинатального центра, создана сеть социальной и досуговой инфраструктуры, а также идет развитие многофункциональных деловых зон.

Гатчина находится в 30 км от международного аэропорта «Пулково» и Санкт-Петербурга, до которых с комфортом можно доехать на автомобиле по федеральной автодорожке или на скоростном поезде «Ласточка».

ЗОНА СЕРВИСОВ ДЛЯ БИЗНЕСА

Бизнес-центр класса «В», в котором планируется разместить государственные сервисы, коммерческие услуги

4 тыс. кв.м
0,6 млрд
2017-2020

ЗОНА ТРАНСФЕРА ТЕХНОЛОГИЙ

Современные производственные помещения для размещения малых и средних инновационных компаний

30 тыс. кв.м
1,9 млрд
2013-2020

ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ И КОНГРЕССА

Гостиница 3* для размещения участников мероприятий, гостей парка, преподавателей центра проф. компетенций и ПИЯФ

5 тыс. кв.м
0,6 млрд
2017-2020

ЗОНА ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ КОМПЕТЕНЦИЙ

Помещения учебного центра «World Skills» и детский технопарк «Кванториум»

10 тыс. кв.м
0,9 млрд
2017-2020



ИНФРАСТРУКТУРА

СОЦИАЛЬНАЯ

В непосредственной близости от Нанопарка осуществляется строительство жилого комплекса «IQ Гатчина» со всей необходимой социальной инфраструктурой, открыт крупный торгово-развлекательный комплекс, строится новая поликлиника на 380 посещений в сутки, планируются к развитию новые деловые зоны, устройство велодорожек с прямым доступом к территории Нанопарка; среди иных запланированных городских средних проектов можно выделить создание нового 25-метрового бассейна, рассчитанного на проведение федеральных соревнований.

ТРАНСПОРТНАЯ

Произведена масштабная реконструкция и расширение Ленинградского и Пушкинского шоссе, идет строительство муниципальной дороги, соединяющей две трассы; в непосредственной близости запланировано строительство регионального автовокзала, а также предполагается строительство нового железнодорожного вокзала; на территории нанопарка предусмотрено 3 КПП и более 500 парковочных мест, осуществляется благоустройство территории.

ИНЖЕНЕРНАЯ

Осуществляется строительство сетей электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения; построена собственная газовая котельная; участок обеспечен высокоскоростным интернетом до 10 Гбит/с, планируется строительство центра обработки данных.

1,4 млрд
2013-2020

Раздел 2. ФАКТОРЫ И АКТИВЫ

2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ И АКТИВЫ

Ленинградская область - регион на северо-западе России, граничит с Финляндией и Эстонией, а также с пятью субъектами Российской Федерации: Республикой Карелией, Вологодской, Новгородской, Псковской областями, Санкт-Петербургом. Площадь региона – 84 тыс. кв. км, население - 1,78 млн человек. Наиболее крупные города: Гатчина, Выборг, Сосновый Бор, Тихвин, Кириши.

Ленинградская область обладает уникальными экономико-географическими факторами, которые создают все необходимые предпосылки для динамичного развития. В контексте сложившейся внешней среды и в результате взвешенной политики Ленинградской областью ведется эффективная работа по наращиванию инфраструктурных и экономических активов региона, к которым относятся общий уровень социально-экономического развития, промышленный и инновационный потенциал, инвестиционный климат, инфраструктурная обеспеченность, качество жизни и пр.

Уникальное географическое положение

Близость к Европейскому Союзу и разветвленная сеть транспортной инфраструктуры (морские и речные порты, автомагистрали, железнодорожный транспорт, аэропорт, таможенные переходы и терминалы) позволяет региону оставаться не только одним из крупнейших логистических центров Северо-Запада России, но и важным элементом мировой транспортной системы. Важным преимуществом географического положения Ленинградской области является естественная интеграция со вторым по значимости городом федерального значения в Российской Федерации – Санкт-Петербургом. Численность населения Санкт-Петербургской агломерации (Санкт-Петербург и Ленинградская область) составляет около 7 млн человек и является вторым по величине потребительским рынком России и одним из крупнейших рынков Европы.

Рынок труда

Ленинградская область является миграционно-привлекательным субъектом Российской Федерации. В регионе наблюдается устойчивый рост численности населения, в данный момент она составляет 1,78 млн человек, при этом численность экономически активного населения достигла почти 1 млн человек. В настоящее время формируется единый рынок труда Санкт-Петербургской агломерации. Более 50% занятых в экономике Ленинградской области имеют высшее и среднее профессиональное образование. Численность официально зарегистрированных безработных составила 4,9 тыс. человек, среднемесячная номинальная начисленная заработная плата на одного работника в Ленинградской области составила 32 810 руб. (в обрабатывающих производствах - 40 295 руб.). (данные представлены по состоянию на январь 2016 года).

Экономика, промышленность, инвестиции

Ленинградская область является одним из наиболее экономически развитых регионов Российской Федерации, на его территории успешно развивается промышленный комплекс, представленный более чем 600 крупными и средними и более чем 2000 малыми предприятиями в сферах нефтехимии, металлообработки, добычи полезных ископаемых, переработки сырья, автомобилестроения, приборостроения, пищевого производства, производства строительных материалов, легкой промышленности и др. Численность работников, занятых в сфере промышленности, превышает 30% от общей численности сотрудников организаций региона. На долю промышленности приходится ориентировочно треть ВРП. Область располагает значительными запасами леса, нерудных материалов, торфа, бокситов, горючих сланцев, фосфоритов, развита лесная промышленность.

Важнейшим стимулом позитивного развития экономики региона является активная инвестиционная политика Правительства Ленинградской области - в регионе внедрен стандарт деятельности органов исполнительной власти по обеспечению благоприятного инвестиционного климата, создан благоприятный налоговый режим, действует сеть индустриальных парков и промышленных зон для размещения производств, внедрена система сопровождения инвестиционных проектов. В соответствии с Национальным рейтингом состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации Ленинградская область в 2015 году заняла 20 место и находится в группе регионов с комфортными условиями для бизнеса.

Ленинградская область - второй по величине потребительский рынок в России (совместно с Санкт-Петербургом), потребление носит постиндустриальный характер – высокий спрос на высокотехнологичную и инновационную продукцию, информационные технологии и т.д., высок спрос в сфере услуг, развлечения, рекреации и туризма. Кроме того, регион обладает большим научным и производственно-промышленным потенциалом для привлечения инвестиций в развитие новых технологий, создание наукоемких и высокотехнологичных производств.

Среди основных вызовов и проблем современного развития промышленности Ленинградской области можно выделить слабость кооперационных связей между промышленными предприятиями, критическую зависимость от импортных поставок сырья, материалов, компонентов, недостаточное стимулирование экспорта промышленной продукции, недостаточное кадровое обеспечение промышленности по рабочим и инженерным специальностям, слабая интеграция системы образования и промышленности, необходимость развития инфраструктуры для локализации промышленного производства, недостаток или отсутствие научно-технических компетенций для форсированного развития традиционных отраслей промышленности, новых высокотехнологичных и наукоемких отраслей промышленности.

2.2. МЕСТНЫЕ ФАКТОРЫ И АКТИВЫ

Город Гатчина – это административный центр Гатчинского муниципального района Ленинградской области, расположенный в 45 км к югу от центра Санкт-Петербурга. Город является промышленным, научным, культурным и образовательным центром Ленинградской области.

Преимущества

География и логистика. Гатчина — крупный транспортный узел Северо-Запада России, расположенный в 45 км к югу от Санкт-Петербурга и в 30 км от международного аэропорта «Пулково». Через город проходят три железнодорожные магистрали, в городе и непосредственно рядом с ним проходят несколько крупных автодорог: федеральная автотрасса М20 (часть европейского автомобильного маршрута E95), региональные автодороги А120 и Р38, автодороги местного значения.

Город с богатой историей. Гатчина - город-спутник Санкт-Петербурга с историей императорской резиденции. Музей-заповедник «Гатчина» и исторический центр города вошли в список всемирного наследия и охраняются ЮНЕСКО. В Гатчине впервые в России появилось электрическое освещение улиц и была построена частная железная дорога из Санкт-Петербурга. В Гатчинском районе располагаются 15 усадебно-парковых комплексов, 27 храмов и 11 музеев. Ежегодно Гатчинский район посещают около 200 тыс. туристов.

Благоустройство и социальная инфраструктура. Более 20% территории города занимают благоустроенные парки (площадь более 700 га), исторический центр города включен в список всемирного наследия, создаются современные жилые микрорайоны, в городе 23 детских сада и 13 школ, более 60 объектов спорта и физической культуры, клиническая межрайонная больница, ведется строительство регионального перинатального центра, создана сеть социальной и досуговой инфраструктуры, а также идет развитие многофункциональных деловых зон.

Научный город. В городе созданы заделы для «индустрии 4.0» - накоплены значительные компетенции, технологии и активы по направлению медицины и фармацевтики, фундаментальной науки, приборостроения, агропищепрома. В Гатчине расположены: один из крупнейших центров исследований ядерной физики - Петербургский институт ядерной физики им. Б.П. Константинова (ПИЯФ РАН) (один из профилей ПИЯФ - прикладные исследования в области ядерной медицины); ГНЦ ЦНИИ «Электроприбор», (высокоточная навигация, гироскопия и гравиметрия); ГНЦ ЦНИИ КМ «Прометей» (производство наноматериалов); ФГУП НПО «Радиевый институт им. В.Г. Хлопина» (радиохимия). Среди знаковых реализуемых проектов можно выделить создание ПИЯФ научно-исследовательского реакторного комплекса ПИК на базе самого мощного в мире высокопоточного реактора с тепловой мощностью 100 МВт и рекордной плотностью тепловых нейтронов.

Кадровый потенциал. Численность населения города составляет 96 тысяч человек (из них 57 тысяч человек – экономически активное население). 19% работающих занято в высокотехнологичных отраслях. Численность работников научно-производственных предприятий города составляет более 2.5 тысяч человек (значительная доля высококвалифицированных специалистов на рынке труда, в связи с локализацией в Гатчине крупных наукоемких производств). Маятниковая миграция составляет более 20 тыс. чел. в день, возможно привлечение специалистов из Санкт-Петербурга. Средний размер зарплаты – 33,4 тыс. руб./месяц.

Стратегия. Векторы развития города Гатчина определяются Стратегией социально-экономического развития Гатчинского муниципального района и подкрепляются рядом концептуальных документов и исследований. Одним из перспективных видений будущего города является его развитие как Технополиса 21 века - полюса роста инновационной экономики общероссийского значения, центра притяжения и развития инновационной экономики и одно из самых привлекательных мест для жизни и работы инновационно-мыслящих и занятых в передовых отраслях людей.

Стратегическое видение

Стратегическое видение будущего города Гатчина на перспективу до 2030 года, сформированное в результате анализа городского поселения и стратегических векторов развития федерального, регионального и

муниципального уровня, может быть сформулировано следующим образом: «Город Гатчина - полюс роста инновационной экономики общероссийского значения». Город Гатчина призван стать центром притяжения и развития постиндустриальной инновационной экономики национального масштаба и одним из самых привлекательных мест для жизни и работы инновационно-мыслящих и занятых в передовых отраслях людей.

Ограничения

Устойчивому развитию города Гатчина в векторе инновационной экономики и перехода к «индустрии 4.0» препятствуют следующие ключевые ограничения.

Рамочные ограничения: стагнация экономики, доступ к заемному капиталу; кадровый «голод» по ряду технических специальностей; ограничение доступа к зарубежным рынкам технологий.

Отсутствие «прорывного» роста высокотехнологичных секторов: не накоплена «критическая масса» технологий, компетенций и ресурсов; не выражены уникальные компетенции и конкурентные преимущества; развитые сегменты не относятся к числу быстрорастущих в России и мире; акцент на радиационные технологии переоценен; отсутствует значимая производственно-технологическая кооперация; конкурентные преимущества Петербурга притягивают кадры, ресурсы, капитал.

Барьеры развития технологичного бизнеса: не развита инновационная экосистема (поддержка создания, коммерциализации разработок), ограничения инфраструктурного характера (площадки, инженерия), дефицит квалифицированных кадров.

Город, качество жизни и среда: высокий износ инженерных систем, загрузка мощностей; высокий износ дорог, сокращение маршрутов общественного транспорта; низкий уровень обеспеченности горожан качественным жильем; дефицит современной инфраструктуры досуга, здоровья и спорта; требуется реставрация многих культурных объектов, развитие HORECA; увеличение экологической нагрузки.

Направления работы

Для успешной реализации стратегического видения будущего города как полюса роста инновационной экономики общероссийского значения ключевая ставка в развитии Гатчины может быть сделана на устранение инфраструктурных и средовых барьеров развития инноваций и высокотехнологичных производств. Это потребует планомерной и эффективной работы по следующим направлениям изменений (корректирующих воздействий): инфраструктурное обеспечение, инновационная экосистема, образовательная инфраструктура, кооперационные связи, проекты, транспортная инфраструктура, качество жизни и городская среда, культурно-рекреационный сектор.

В настоящее время реализуются и готовятся к реализации следующие проекты развития:

- создание международного центра нейтронных исследований (ПИЯФ, 2012-2020)
- создание федерального центра протонной терапии и лечения онкозаболеваний (ПИЯФ, 2014-2018)
- создание производств изотопов и радиофармпрепаратов (Радиевый институт, 2015-2021)
- создание комплекса средств ядерной медицины (Радиевый институт, 2016-2020)
- создание и развитие Нанопарка «Гатчина»
- строительство современного жилого комплекса «IQ Гатчина» со всей социальной инфраструктурой, развитие многофункциональных общественно-деловых зон и жилых районов
- строительство перинатального центра
- автовокзала регионального значения
- ремонт и развитие автодорожной сети
- строительство новой железнодорожной станции (рассматривается)
- повышение безопасности (развитие системы видеонаблюдения и модернизация уличного освещения)
- создание общественных пространств, комплексные мероприятия по благоустройству города
- ремонт/реконструкция ГМЗ «Гатчина» и других объектов культурного наследия
- формирование и продвижение комплексного турпродукта международного уровня
- реконструкция городских инженерных сетей и объектов
- создание городской инфраструктуры велосождения

Создаваемый Нанопарк «Гатчина» призван стать одним из инструментов снятия инфраструктурных ограничений и средовых барьеров - площадкой-интегратором, объединяющим функции высокотехнологичной промышленной зоны, центра разработки и коммерциализации инноваций, поддержки предпринимательства, образовательного центра, центра научного туризма и современного общественного пространства.

Раздел 3. ИДЕЯ

3.1. ДЕВЕЛОПЕР ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Инвестиционный проект реализуется АО «Инновационное агентство Ленинградской области» (100% капитала – Ленинградская область) - региональным институтом развития и проектным офисом по развитию промышленной инфраструктуры и обеспечению заделов для индустриального лидерства Ленинградской области. Стратегическая цель деятельности АО «Леноблинновации» заключается в обеспечении опережающего развития современной промышленной инфраструктуры Ленинградской области, повышение ее конкурентоспособности путем стимулирования создания и развития современных промышленных зон.

АО «Леноблинновации» является членом профильных объединений, в том числе Ассоциации индустриальных парков РФ, Ассоциации кластеров и технопарков, Северо-Западного кластера медицинской, фармацевтической промышленности и радиационных технологий. Общество дважды становилось призером всероссийского конкурса «Проектный олимп» (2015 и 2016 гг.). В 2016 году система управления проектами Общества получила сертификат соответствия требованиям российских и международных стандартов в области проектного управления¹ (ISO 21500:2012 «Guidance on Project Management», ГОСТ Р 54869-2011 «Проектный менеджмент. Требования к управлению проектом» и др.).

Реквизиты

Акционерное общество «Инновационное агентство Ленинградской области»
187602, Ленинградская область, Бокситогорский район, г. Пикалево, ул. Горняков, д. 12
ИНН 4703076314; КПП 471501001; ОКПО 75094556; ОКВЭД 70.22; р/с 40702810800000005208
в АО «АБ «РОССИЯ» г. Санкт-Петербург, к/с 30101810800000000861, БИК 044030861

Контактные данные: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 64, лит. Б, БЦ «Санкт-Петербург Плаза», офис 402, телефон/факс: (812) 644-01-24. E-mail: info@ialr.ru, сайт: http://ialr.ru.

3.2. АКТУАЛЬНОСТЬ

3.2.1. Стратегический контекст

Создание и развитие Нанопарка «Гатчина» является инфраструктурным проектом федерального значения, поэтому цели, задачи и подход к его реализации должны лежать в векторе и способствовать достижению ориентиров, установленных стратегическими документами и инициативами федерального, регионального и муниципального уровней. В настоящем разделе рассмотрены стратегические рамки Инвестиционного проекта, подтверждающие необходимость и возможность его реализации.

Федеральный уровень

В 2012 году Президент Российской Федерации указом о долгосрочной государственной экономической политике определил необходимость принять меры по созданию и модернизации высокопроизводительных рабочих мест, увеличению объема инвестиций и увеличению доли продукции высокотехнологичных и наукоемких отраслей экономики.

В настоящее время активно ведется работа по разработке планов и реализации Национальной технологической инициативы - программы мер по формированию принципиально новых рынков и созданию условий для глобального технологического лидерства России к 2035 году (во исполнение перечня поручений по реализации Послания Президента Федеральному Собранию от 04.12.2014).

Принятый в 2014 году Федеральный закон «О промышленной политике в Российской Федерации» определил методологию создания и развития инфраструктуры поддержки промышленности, а также инструменты стимулирования внедрения результатов интеллектуальной деятельности и производства инновационной продукции.

В стратегическом поле Проекта значимыми являются следующие федеральные государственные программы: «Экономическое развитие и инновационная экономика» (утверждена в 2013 году, определила задачи по созданию условий для привлечения инвестиций в экономику, повышению предпринимательской активности и развитию малого бизнеса), «Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности» (утверждена в 2014 году, определила задачи по опережающему развитию современной производственной инфраструктуры и повышению ее конкурентоспособности путем стимулирования создания и развития индустриальных (промышленных) парков) и «Развитие фармацевтической и медицинской промышленности»

¹ Выдан органом по добровольной сертификации – АНО «Центр оценки и развития проектного управления»

(утверждена в 2015 году, направлена на создание инновационной российской фармацевтической и медицинской промышленности мирового уровня).

В 2015 году на уровне Правительства Российской Федерации были закреплены требования к индустриальным паркам и промышленным кластерам, а также утверждены национальные стандарты для индустриальных парков и технопарков.

Региональный уровень

Основным документом, определяющим стратегические цели и задачи социально-экономического развития Ленинградской области, является Стратегия социально-экономического развития Ленинградской области до 2030 года, утвержденная в 2016 году. Основная стратегическая цель социально-экономического развития Ленинградской области на долгосрочную перспективу — обеспечение устойчивого экономического роста и улучшение качества жизни населения региона. В Стратегии определена необходимость инфраструктурного развития региона, внедрения проектного подхода в государственном управлении и определены 6 стратегических проектных инициатив: «Индустриальное лидерство», «Профессиональное образование», «Комфортные поселения», «Продовольственная безопасность», «Современный транспортный комплекс», «Здоровье населения». Релевантной Проекту стратегической инициативой является «Индустриальное лидерство», подразумевающая содействие созданию и развитию промышленных кластеров, территориальной инфраструктуры для привлечения инвестиций, поддержка создания и развития индустриальных парков, содействие развитию инновационной инфраструктуры.

Реализация Инвестиционного проекта будет способствовать достижению стратегической цели социально-экономического развития Ленинградской области и содействовать решению таких проблем региона: сосредоточенность экономической базы в секторах, не являющихся инновационными; дефицит в площадках, обеспеченных необходимой инженерной инфраструктурой для размещения новых производств; рост инфраструктурных ограничений развития Ленинградской области.

Муниципальный уровень

Основным документом, определяющим стратегические цели и задачи социально-экономического развития Гатчинского муниципального района Ленинградской области и города Гатчина, является Стратегия социально-экономического развития Гатчинского муниципального района на период до 2030 года, утвержденная в 2015 году.

В соответствии с утвержденной стратегией миссия Муниципального образования «Город Гатчина» сформирована по следующим стратегическим направлениям: Гатчина - это центр промышленного производства Ленинградской области, научно-инновационный центр Российской Федерации, центр международного туризма, комфортное место для жизни, общественно-деловой центр юга Ленинградской области, региональный транспортно-логистический узел. Основной целью социально-экономического развития города Гатчина определено создание многоотраслевого полюса роста инновационной экономики в рамках системы Санкт-Петербургской агломерации на основе формирования высокого качества городской среды.

Муниципальной стратегией определены цели и задачи промышленной политики: создание благоприятных условий для развития деятельности, повышения конкурентоспособности промышленных предприятий и привлечения новых предприятий путем формирования промышленных площадок, оказания содействия их инфраструктурного обустройства, стимулирования развития смежных видов деятельности и инфраструктуры, оказания поддержки и сопровождения реализации крупных инвестиционных проектов. Ключевым направлением реализации промышленной политики для города Гатчина является формирование и реконструкция промышленных зон города с приоритетом развития инновационных экологически безопасных производств с использованием современных принципов развития промышленных зон.

Среди приоритетных задач в части развития промышленного комплекса на муниципальном уровне следует отметить создание и развитие современных промышленных зон, создание условий для реализации проектов в рамках федеральных и региональных кластеров.

Инновационное развитие города Гатчина

Приоритеты инновационного развития города Гатчина определены «Концепцией комплексного развития территорий Ленинградской области, прилегающих к границам Санкт-Петербурга», государственной программой Ленинградской области «Стимулирование экономической активности Ленинградской области» и «Концепцией развития кластера медицинской, фармацевтической промышленности, радиационных технологий в границах МО «Город Гатчина» как центра радиационных технологий на период до 2025 года».

Согласно стратегическим документам развития муниципальное образование город Гатчина к 2025 году должен стать одним из главных инновационных центров Ленинградской области.

Согласно «Концепции комплексного развития территорий Ленинградской области, прилегающих к границам Санкт-Петербурга» (2014 год), Гатчина рассматривается как один из полюсов роста агломерации, формируемой в границах Санкт-Петербурга и окружающих территорий Ленинградской области, а также как приоритетный центр комплексного развития. Город является ядром проекта федерального значения «Императорское кольцо», предполагающего комплексное развитие в научно-технической и инновационной сферах, культуре и туризме.

Государственная программа Ленинградской области «Стимулирование экономической активности Ленинградской области» (2014 год) позиционирует Гатчину как один из центров развития Северо-Западного кластера медицинской, фармацевтической промышленности, радиационных технологий.

«Концепцией развития кластера медицинской, фармацевтической промышленности, радиационных технологий в границах МО «Город Гатчина» как центра радиационных технологий на период до 2025 года» (2015 год) определена задача по созданию конкурентоспособного города в границах агломерации Санкт-Петербурга для рождения новых идей и создания инновационных компаний в сфере радиационных технологий мирового уровня.

Краткий вывод

Реализация проекта Нанопарка «Гатчина» лежит в русле векторов развития, определенных ключевыми документами стратегического планирования федерального, регионального и муниципального уровней, будет способствовать достижению поставленных целей и задач, а также целесообразно и возможно с точки зрения релевантных концептуальных исследований и инициатив.

3.2.2. Рыночный контекст

В настоящее время на рынке современной производственно-складской недвижимости нет четкого деления на складскую и производственную. Эксперты рынка, говоря про индустриальную или производственную недвижимость, имеют ввиду имущественные комплексы «советской» постройки. Когда же речь заходит о современных качественных производственно-складских объектах, чаще всего имеются в виду складские объекты, которые по своим характеристикам могут использоваться в качестве производственных. При этом стоит отметить, что производственная недвижимость «советской» постройки не является полноценным конкурентом современным производственно-складским объектам.

Основную долю в общем объеме предложения составляют объекты советского периода постройки и отдельные постройки 90-х годов. Современные объекты производственно-складской недвижимости встречаются на рынке Ленинградской области редко и тяготеют к административной границе Санкт-Петербурга. Рынок характеризуется небольшой долей качественных площадей. Развитость территории предполагает близость к административной черте Санкт-Петербурга, наличие крупных промышленных зон и автомагистралей федерального значения.

Диапазон цен предложения для класса «В» составляет от 40 000 до 50 000 руб./кв.м, для класса «А» от 50000 до 70000 руб./кв.м. Цена предложения производственно-складских объектов класса «С» колеблется в диапазоне от 20000 до 35000 руб./кв.м для районов, близких к административной границе Санкт-Петербурга, и от 10000 до 18000 руб./кв. м для удаленных районов. Средняя цена предложений производственно-складских объектов в Гатчинском районе Ленобласти на первое полугодие 2015 г. составляла 30900 руб./кв.м.

Предложение по аренде производственно-складских помещений ограничено и представлено не во всех районах Ленинградской области. Наиболее высокие арендные ставки отмечены во Всеволожском, Гатчинском и Ломоносовском районах, наиболее низкие - в Кингисеппском и Волосовском районах. Средняя ставка аренды в Гатчинском районе на первое полугодие 2015 г. составляла 250 руб./кв.м в месяц, без учета коммунальных услуг и эксплуатационных затрат.

Площади объектов, предлагаемых к продаже и аренде, варьируют в широком диапазоне. Среди промышленно-складских объектов, выставленных на продажу, наиболее широко представлены помещения общей площадью от 1000 до 2000 кв.м и от 2000 до 5000 кв.м - на них приходится соответственно 24% и 31% от общего числа объектов. Наибольшую долю предложений по аренде (51%) составляют помещения от 500 до 1000 кв.м, а также небольшие производственно-складские помещения площадью до 500 кв.м (23%).

Промышленные (индустриальные) парки. На сегодняшний день размещение промпредприятия на территории индустриального парка является главной альтернативой строительству производства на обособленном земельном участке, или размещению в производственно-складских цехах постройки советских времен.

В 62% индустриальных парков управляющие компании предоставляют для своих резидентов услугу build-to-suit (строительство производственно-складских зданий в соответствии с требованиями конкретной компании). Участники рынка утверждают, что такой формат строительства производственных помещений пользуется высокой популярностью среди резидентов индустриальных парков. Это связано с низким качеством существующего предложения готовых промышленных объектов и высокой стоимостью строительства «с нуля» при самостоятельном поиске площадки инвестором. В некоторых индустриальных парках доступна услуга build-to-suit for sale and lease. В таком случае проект в полном объеме, начиная от оформления земельного участка в индустриальном парке вплоть до ввода объекта в эксплуатацию, реализуется девелопером. Согласно условиям договора по факту готовности объекта, резидент выкупает его у девелопера по заранее согласованной цене или берет в аренду на длительный срок.

Ставка аренды производственно-складских помещений на территории индустриальных парков составляет от 350 руб./кв.м (без учета коммунальных услуг и эксплуатационных затрат).

Спрос. Спрос на производственные площади частично удовлетворяют помещения в существующих промышленных зонах. Арендаторы таких объектов или приобретающие их в основном располагают свое производство в отремонтированных производственно-складских цехах бывших заводов, построенных в советские времена. Спрос на такие помещения предъявляют малые и средние предприятия, тогда как более крупные предприятия предпочитают построить объект для собственных нужд или выбирают площадку на территории индустриальных парков ввиду специфики производства и доступа к инженерным коммуникациям.

Спрос на складские помещения генерируется в основном торговыми операторами (60% в структуре сделок) и логистическими компаниями (31%). Производственные компании занимают около 4% в структуре сделок.

- Рынок производственно-складской недвижимости представлен объектами на территории складских комплексов, промышленных зон и индустриальных парков. Основную массу предложений составляют постройки советского периода, современных качественных объектов мало.
- Спекулятивные производственные объекты испытывают сложности при загрузке своих площадей.
- Среднерыночная ставка аренды производственно-складского помещения находится на уровне 330-390 руб./кв. м. в месяц и имеет тенденцию к снижению.
- Формат build-to-suit пользуется высоким спросом у предприятий (45% предложения сформировано именно за счет объектов, построенных для собственных нужд). Поэтому представляется целесообразным предоставление данной услуги со стороны управляющей компании Проекта.

3.3. ОСНОВНЫЕ УЧАСТНИКИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Ключевыми участниками проекта являются:

- *Фонд инфраструктурных и образовательных программ* (Группа «РОСНАНО»): роль соинвестора, курирует деятельность и размещение Северо-Западного центра трансфера технологий;
- *Администрация Ленинградской области*: роль соинвестора, курирует инфраструктурное обеспечение площадки, а также частично размещение сервисных организаций Нанопарка «Гатчина»;
- *АО «Леноблинновации»*: роль девелопера, курирует концептуальное наполнение Инвестиционного проекта, комплексную подготовку площадки, держатель общего вектора реализации;
- *Промышленный/коммерческий девелопер* (в процессе отбора): роль соинвестора, курирует застройку территории объектами производственной и коммерческой недвижимости.

3.4. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Целью реализации Инвестиционного проекта является создание и обеспечение развития в Ленинградской области современной промышленной зоны со ставкой на формирование экосистемы «индустрии 4.0» для размещения и развития инновационных предприятий, осуществляющих деятельность в сфере нанотехнологий и других перспективных высокотехнологичных отраслях.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие ключевые **задачи**:

- разработать концепцию создания и развития Нанопарка «Гатчина», учитывающую стратегические установки и векторы развития экономики, промышленности и технологий, местные условия и иные факторы внешней среды;

- подготовить полностью инфраструктурно обеспеченную промышленную площадку;
- обеспечить застройку подготовленной площадки объектами производственной и коммерческой недвижимости согласно концепции Инвестиционного проекта;
- организовать размещение инновационных и высокотехнологичных предприятий, осуществляющих деятельность в сферах специализации Инвестиционного проекта, сервисных функций и компаний;
- обеспечить эффективную работу и развитие Нанопарка «Гатчина» в соответствии с концепцией, в том числе посредством создания специализированной управляющей компании и организации взаимодействия с ключевыми внешними заинтересованными сторонами.

Краткая история реализации Инвестиционного проекта:

- 2012 год – между Фондом инфраструктурных и образовательных программ («РОСНАНО»), Правительством Ленинградской области и частным инвестором заключено инвестиционное соглашение о создании на территории Ленинградской области Северо-Западного нанотехнологического центра;
- 2013 год – создан Северо-Западный центр трансфера технологий, совместно с одной из ведущих консалтинговых компаний (Knight Frank) разработана первичная версия концепции Инвестиционного проекта, начато проведение проектно-исследовательских работ, а также внешнее инфраструктурное обеспечение площадки будущего Нанопарка;
- 2014 год – Проект поддержан Президентом Российской Федерации, презентован на крупных международных выставках и форумах;
- 2015 год – начаты работы по инженерной подготовке территории Нанопарка в границах первой очереди реализации Инвестиционного проекта;
- 2016 год – завершаются работы по инженерной подготовке территории (в границах первой очереди), проведены работы по корректировке проектных решений и концепции Инвестиционного проекта; первая очередь промышленного парка внесена в федеральный реестр промышленных парков.

3.5. ОТРАСЛЕВОЕ ВИДЕНИЕ

Концепция предусматривает размещение на территории Нанопарка «Гатчина» (в зоне трансфера технологий) малых и средних инновационных и высокотехнологичных компаний, осуществляющих деятельность в следующих сферах (с учетом соблюдения требований и ограничений в части допустимого класса опасности (5 класс, планируется повышение до 3 класса) производства и иных применимых нормативов):

- нанотехнологии, наноматериалы и наноэлектроника;
- медицинские, фармацевтические и биотехнологии;
- радиационные технологии;
- приборостроение и машиностроение.

Выбор отраслей обусловлен следующими факторами:

- цели и обязательства сторон Инвестиционного соглашения о создании Северо-Западного нанотехнологического центра;
- исторически сложившаяся научно-производственная специализация города Гатчина, накопленные активы, технологии, компетенции;
- результаты исследований и стратегических разработок консалтинговых организаций (в т.ч. ИМЭМО РАН, ЦСР Северо-Запад, Knight Frank и др.);
- запросы высокотехнологичных компаний, заинтересованных в размещении в Нанопарке «Гатчина».

3.6. ПРОДУКТ

Инвестиционный проект создания и развития Нанопарка «Гатчина» предполагает комплексное освоение промышленной территории площадью 19,4 га с целью размещения необходимой инфраструктуры для развития малых и средних инновационных компаний.

Базовые «продукты» для резидентов

Резидентам Нанопарка «Гатчина» (инновационным и высокотехнологичным стартапам и серийным компаниям из сфер специализации Инвестиционного) будут предлагаться следующие *базовые «продукты»*:

- готовые производственные помещения (типовой или индивидуальный проект, долгосрочная аренда);
- коммерческие помещения (офисы) в аренду;
- по индивидуальному рассмотрению запросов возможна реализация лотов (переуступка прав аренды на часть инженерно подготовленных земельных участков) под самостоятельную застройку резидентом (с соблюдением норм архитектурно-планировочной концепции Проекта).

Услуги и сервисы

Базовые услуги Управляющей компании:

- реализация готовых производственных и коммерческих помещений (преимущественно аренда);
- услуги build-to-suit for sale and lease (строительство по индивидуальному проекту для размещения конкретного предприятия под последующий выкуп или долгосрочную аренду);
- организация обеспечения резидентов коммунальными ресурсами;
- техническое управление, включающее в себя взаимодействие с арендаторами с целью эффективной и бесперебойной эксплуатации имущества, а также его своевременной модернизации;
- техническое обслуживание объектов с целью обеспечения надёжной работы инфраструктуры, предотвращения внештатных ситуации и минимизации эксплуатационных расходов;
- организация контроля доступа на территорию Нанопарка «Гатчина», круглосуточная охрана территории сотрудниками лицензированной охранной компании, слежение за порядком на и немедленное реагирование в случае угрозы жизни здоровью людей или причинения вреда имуществу;
- уборка территории и поддержание чистоты и порядка территории и общих помещений центра и содержания имущества, и инфраструктуры в соответствии со стандартами и нормами Санэпиднадзора, в том числе уборка подъездных путей в зимние периоды и организация вывоза бытовых отходов;
- организация обеспечения противопожарной безопасности, в том числе проведение всех предусмотренных законодательством мероприятий по предотвращению и предупреждению пожаров, контроль за соблюдением резидентами и сервисными организациями противопожарных норм;

В перечень дополнительных услуг Управляющей компании войдут:

- техническое управление и обслуживание оборудования, зданий и сооружений, находящихся в аренде у резидентов и сервисных организаций;
- уборка помещений, находящихся в аренде у резидентов и сервисных организаций;
- организация вывоза строительных и крупногабаритных отходов;
- организация охраны объектов, находящихся в аренде у резидентов и сервисных организаций;
- гостиничные услуги, услуги конгресс-центра.

В перечень услуг, предоставляемых операторами (сервисными организациями) специализированных функциональных зон Нанопарка «Гатчина» и партнерами Управляющей компании промышленного парка, войдут в том числе следующие:

- услуги центра трансфера технологий, инжиниринга, прототипирования;
- информационно-консалтинговые, финансовые, маркетинговые услуги;
- государственные сервисы для бизнеса;
- организация питания сотрудников;
- образовательные услуги (повышение квалификации по передовым рабочим специальностям).

Преимущества Нанопарка «Гатчина»

Успешная реализация и эффективное развитие Проекта возможны благодаря обеспечению ряда ключевых преимуществ, обеспечивающих конкурентоспособность Нанопарка «Гатчина»:

- уникальная сбалансированная конфигурация Проекта;
- быстрая локализация инновационного производства;
- выгодное местоположение и транспортная доступность;
- высокий кадровый, научный и промышленный потенциал;
- готовая инженерная и транспортная инфраструктура;
- широкий спектр услуг управляющей компании и партнеров;
- государственная поддержка, система налоговых льгот.

Раздел 4. МАСТЕР-ПЛАН

4.1. ЛОКАЦИЯ

Инвестиционный проект реализуется **по адресу:** Россия, Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, город Гатчина, Пушкинское шоссе, 20 (между Орловой рощей, ПИЯФ и ЖК «IQ Гатчина»).

Транспортная доступность является одним из основных показателей, влияющих на привлекательность развития промышленной территории. Территория реализации Инвестиционного проекта расположена между двумя крупными магистралями – Ленинградским и Пушкинским шоссе, что позволяет организовать удобную логистическую схему. До территории Нанопарка «Гатчина» можно будет добраться на автомобиле или общественным транспортом. В пешеходной доступности от территории реализации Проекта расположены автобусные остановки, обеспечивающие сообщение с Гатчиной и Санкт-Петербургом, а также населенными пунктами, расположенными между ними. На расстоянии 2 км от площадки расположена железнодорожная станция «Татьянино».

Расстояния до ключевых объектов:

- Кольцевая дорога (КАД) Санкт-Петербурга – 30 км;
- Международный аэропорт «Пулково» - 30 км;
- Морской порт Санкт-Петербург – 42 км;
- Ж/д вокзалы Санкт-Петербурга – 40-50 км;
- Морской порт Усть-Луга – 130 км.

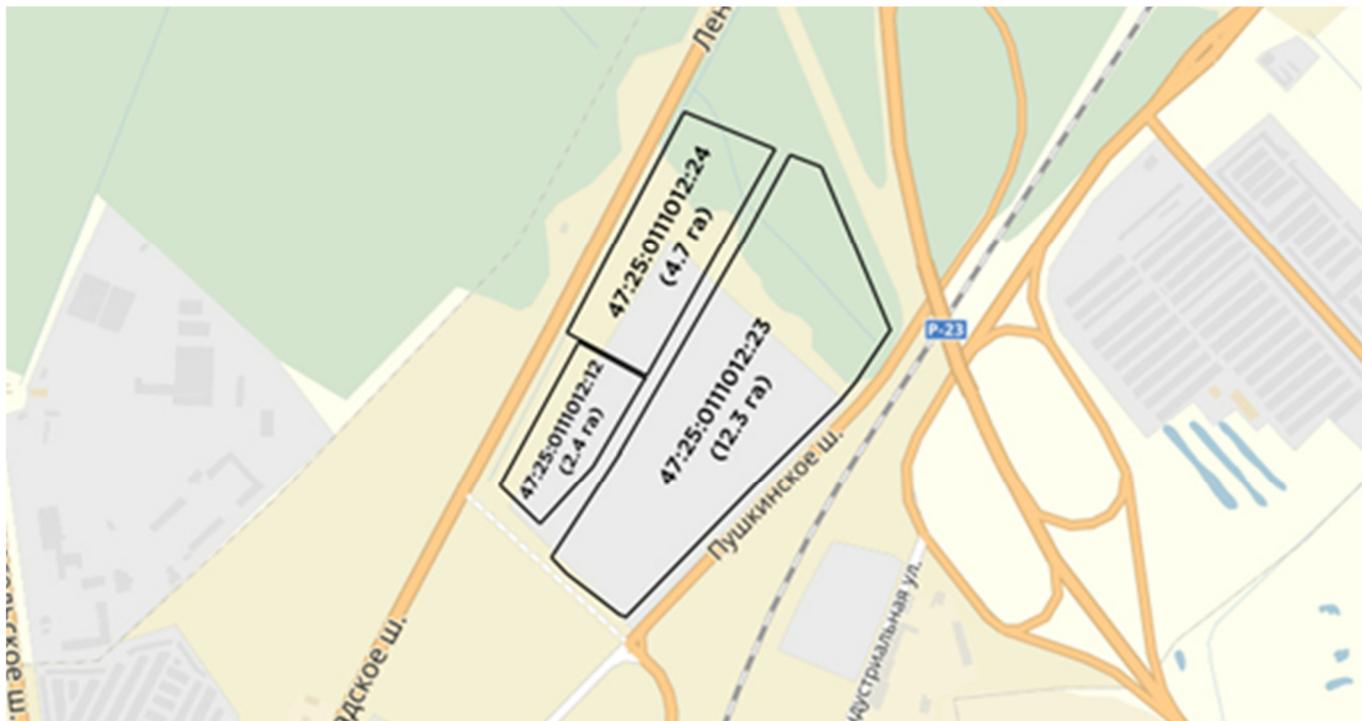


Характеристика земельных участков

Первая очередь Инвестиционного проекта реализуется на земельном участке площадью 12.3 га с кадастровым номером 47:25:0111012:23² (категория – земли населенных пунктов; вид разрешенного использования - для проектирования и строительства Северо-Западного нанотехнологического центра). Для целей развития Проекта в соответствии с разработанной концепцией в 2017 году АО «Леноблинновации» планируется взятие в долгосрочную аренду смежных земельных участков с кадастровыми номерами 47:25:0111012:24 (4.7 га) и 47:25:0111012:12 (2.4 га).

² Участок находится в долгосрочной аренде (до 2062 г.) у девелопера проекта – АО «Леноблинновации» (в соответствии с договором аренды № 4066-13/16 от 17.09.2013 между АО «Леноблинновации» и МО «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской области)

Инвестиционный проект создания и развития Нанопарка «Гатчина» учтен в ключевых документах территориального планирования: Схема территориального развития Ленинградской области (до 2030 года) и генеральный план МО «Город Гатчина».



Согласно Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ) МО «Город Гатчина» территория Нанопарка «Гатчина» расположена в зоне ПК - зоне коммунально-складских объектов, которая предусматривает строительство производственных объектов V класса опасности. Коэффициент застройки территории - 60% от площади земельного участка; коэффициент озеленения территории - не менее 15% от площади земельного участка; площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не менее 15% от площади земельного участка.

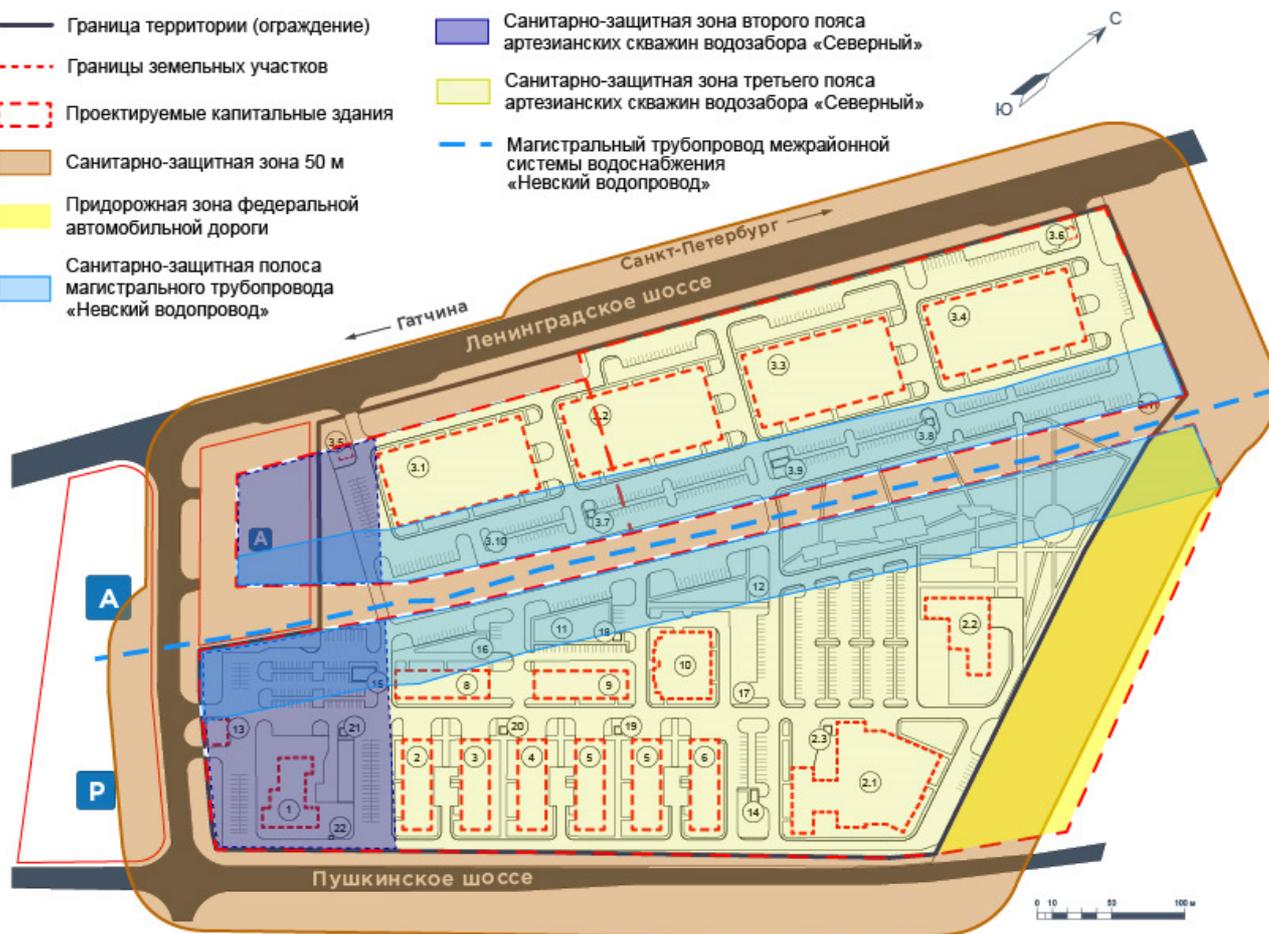
Наиболее существенные ограничения на развитие:

- Земельный участок 47:25:0111012:23 частично находится в границе придорожной полосы федеральной автодороги Р-23 «Псков» (часть ЗУ, попадающая в границу указанной полосы, будет исключена из территории Нанопарка «Гатчина»).
- Земельный участок 47:25:0111012:23 полностью находится в границах третьего пояса зоны санитарной охраны артезианских скважин водозабора «Северный» (охрана от бактериальных загрязнений), частично – в границах второго пояса зоны санитарной охраны артезианских скважин водозабора «Северный» (охрана от химических загрязнений), а также частично – в границах санитарно-защитной полосы магистрального трубопровода межрайонной системы водоснабжения «Невский водопровод». На использование территорий, попадающих в указанные выше зоны, установлены следующие ограничения: новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора; запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты и подземное складирование ТБО; запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод (в пределах третьего пояса ЗСО размещение таких объектов возможно при условии выполнения специальных защитных мероприятий и наличии санитарно-эпидемиологического заключения).
- На земельном участке 47:25:0111012:23 находится охранная зона подземного телефонного кабеля - 436 кв.м, однако данное ограничение существенно не повлияет на развитие Проекта.
- Официально разрешенным является размещение производств V класса опасности. Для эффективного развития планируется обеспечить повышение уровня опасности до IV (2017 год).

Схема санитарно-защитных и охранных зон

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- | | |
|--|--|
| — Граница территории (ограждение) | Санитарно-защитная зона второго пояса артезианских скважин водозабора «Северный» |
| - - - Границы земельных участков | Санитарно-защитная зона третьего пояса артезианских скважин водозабора «Северный» |
| ⋮ Проектируемые капитальные здания | — Магистральный трубопровод межрайонной системы водоснабжения «Невский водопровод» |
| Санитарно-защитная зона 50 м | |
| Придорожная зона федеральной автомобильной дороги | |
| Санитарно-защитная полоса магистрального трубопровода «Невский водопровод» | |



Внешняя транспортная инфраструктура

В рамках внешнего обеспечения Нанопарка «Гатчина» транспортной инфраструктурой произведена масштабная реконструкция и расширение участков Ленинградского и Пушкинского шоссе, прилегающих к площадке реализации Инвестиционного проекта, идет строительство муниципальной дороги (продолжение улицы Чехова), соединяющей две трассы, и съезда с нее на площадку. В непосредственной близости запланировано строительство автобусного вокзала регионального значения и автобусной остановки местного значения, а также на расстоянии 1 км предполагается строительство нового железнодорожного вокзала.

Внешняя инженерная инфраструктура

Территория Нанопарка «Гатчина» будет полностью обеспечена необходимой для эффективной работы инженерной инфраструктурой. В рамках внешнего инженерного обеспечения Инвестиционного проекта, курируемого Администрацией Ленинградской области и Администрацией МО «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской области, осуществляется подведение к площадке сетей электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, связи.

Присоединение территории к энергоресурсам и инженерным мощностям (внешние и частично внутриплощадочные инженерные сети и объекты) предусмотрено:

- *электроснабжение:* в рамках инвестпрограммы ОАО «Ленэнерго» на 2014-2019, утвержденной приказом Минэнерго России от 29.08.2014№ 562;
- *газоснабжение:* в рамках подпрограммы «Газификация Ленинградской области» государственной программы «Обеспечение устойчивого функционирования и развития коммунальной и инженерной инфраструктуры и повышение на 2014-2016 годы», утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 14.11.2013 № 400;
- *водоснабжение и водоотведение:* в рамках подпрограммы «Водоснабжение и водоотведение Ленинградской области» государственной программы «Обеспечение устойчивого функционирования

и развития коммунальной и инженерной инфраструктуры и повышение на 2014-2016 годы», утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 14.11.2013 № 400;

- *сети связи:* в рамках договора об оказании услуг связи от 16.07.2014 №17932317 с ОАО «Ростелеком»;

Социальная инфраструктура

В непосредственной близости от Нанопарка осуществляется строительство современного жилого комплекса «IQ Гатчина» со всей необходимой социальной инфраструктурой (школа, детский сад, бытовая и досуговая инфраструктура), открыт крупный торгово-развлекательный комплекс, строится новая поликлиника на 380 посещений в сутки, планируются к развитию новые деловые зоны, устройство велодорожек с прямым доступом к территории площадки. Среди иных запланированных городских средовых проектов можно выделить создание нового 25-метрового бассейна, рассчитанного на проведение федеральных соревнований.

4.2. МАСТЕР-ПЛАН ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА

Принципы мастер-планирования

При разработке инфраструктурных, функциональных, инженерных и транспортных решений и схем Нанопарка «Гатчина» учитывались следующие данные и принципы:

- физические характеристики земельных участков и имеющиеся ограничения по землепользованию;
- необходимость максимального использования ресурсов и конкурентных преимуществ территории;
- оптимальное распределение всей выделенной для развития территории;
- обеспечение гибкости предложенной концепции развития территории на всех этапах реализации;
- возможное исключение из территории земельного участка отдельных элементов, освоение которых с технической и экономической точки зрения не эффективно;
- обеспечение удобства расположения будущих резидентов и сервисных функций, логистики;
- необходимость обеспечения конкурентоспособности площадки на рынке;
- повышение экономической эффективности реализации проекта;
- соответствие концепции промышленного парка действующим нормативно-правовым и нормативно-техническим документам, в т. ч. санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам;
- результаты проведенного анализа рынка производственно-складской недвижимости и особенностей развития рынка промышленных парков;
- результаты проведенных интервью с представителями действующих промышленных парков;

Схема функционального зонирования и планировочной организации Нанопарка «Гатчина»

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ЗАСТРОЙКИ

№	Наименование	Площадь, кв.м
1	Административно-офисный центр с конференц-залом	4867
2-9	Лабораторно-производственно-складской корпус	10 384 (по 1384)
10	Центр обработки данных	1500
11	КНС 1	-
12	КНС 2	-
13	Контрольно-пропускной пункт №1	529
14	Распределительная подстанция	-
15	Котельная	135
16,17	Контейнерная площадка для сбора отходов	-
18-21	Трансформаторные подстанции	-
22	Аварийная ДЭС в контейнере	-
2.1	Здание Центра профессиональных компетенций	10 000
2.2	Гостиница с конгресс-холлом	5 300
2.3	Трансформаторная подстанции	-
3.1, 3.4	Производственные корпуса	20 000 (по 5000)
3.5, 3.8	Контрольно-пропускные пункты № 2,3	-
3.7, 3.9	Трансформаторные подстанции	-
3.9	Распределительная подстанция	-
3.10, 3.11	Контейнерные площадки для сбора отходов	-

Ключевыми структурными составляющими Нанопарка «Гатчина» как площадки-драйвера инновационного развития города Гатчина и Ленинградской области в целом являются:

1. *Промышленный парк.* Полностью инфраструктурно подготовленная территория: инженерное и транспортное обеспечение, комплексное благоустройство и обеспечение безопасности (подробное описание представлено в разделе «Инженерная подготовка территории»).
2. *Зона сервисов для бизнеса.* Бизнес-центр класса «В», где планируется разместить государственные сервисы и поставщиков коммерческих услуг, необходимых для эффективной работы и развития малого и среднего бизнеса. Площадь здания – 4860 кв.м. (полезная площадь – около 4000 кв.м).
3. *Зона трансфера технологий.* Комплекс современных производственных зданий, предназначенных для размещения малых и средних инновационных и высокотехнологичных компаний. Планируется, что оператором Зоны выступит ООО «Северо-Западный центр трансфера технологий» (входит в федеральную сеть наноцентров РОСНАНО, деятельность направлена на коммерциализацию технологий в области наноиндустрии на базе объединения лабораторного и технологического оборудования, а также комплекса сервисов маркетинговой и бизнес-поддержки малых инновационных компаний), которое разместит курируемые технологические компании и инновационные стартапы в специализированных лабораторно-производственно-складских корпусах. Концептуальный подход к застройке Зоны - строительство по скорректированному под нужды конкретной компании типовому проекту под последующую сдачу в долгосрочную аренду (build-to-suit-to-rent). Запланировано строительство 8 корпусов площадью 1300 кв.м каждый и 4 корпусов площадью 5000 кв.м каждый (общая площадь помещений – 30000 кв.м).
4. *Зона размещения и конгресса.* Гостиничный комплекс (3*) для размещения участников мероприятий, проводимых на территории Нанопарка «Гатчина», гостей резидентов площадки, преподавателей Центра профессиональных компетенций, а также ПИЯФ. Концепция Зоны предусматривает также размещение в здании гостиничного комплекса конференц-зоны и объекта общественного питания полного цикла, рассчитанного на обеспечение питания в том числе сотрудников резидентов Нанопарка «Гатчина» (организация кейтеринга). Ориентировочная площадь здания – 5000 кв.м. (номерной фонд – предварительно 100 номеров).
5. *Зона профессиональных компетенций.* Здание регионального Центра профессиональных компетенций (учебного центра, предназначенного для подготовки передовых рабочих кадров по наиболее перспективным специальностям и повышения квалификации, подготовки специалистов по лучшим мировым методикам «World Skills»), где также будет размещен детский технопарк «Кванториум» (по методике Агентства стратегических инициатив). Площадь здания – 10 тыс. кв.м.
6. *Центр обработки данных.* В целях содействия созданию условий для реализации проектов в логике «Индустрии 4.0.» на территории Нанопарка «Гатчина» будут локализованы аппаратно-вычислительные мощности, необходимые для обработки больших объемов данных (big data), которыми характеризуются предприятия перспективных рынков и отраслей. Кроме того, мощности ЦОД будут использоваться для нужд «Электронного правительства» региона.
7. *Управляющая компания (УК).* Юридическое лицо, на балансе которого будет находиться имущественный комплекс промышленного парка, в том числе объекты капитального строительства. Основными функциями УК будет организация эксплуатации и обслуживания имущественного комплекса, взаимодействие с арендаторами и развитие Нанопарка «Гатчина» в векторе утвержденной концепции, в том числе за счет работы департамента маркетинга и развития (основными функциями департамента будут организация интеграции и синергичной работы операторов специализированных функциональных зон, сервисных организаций, развитие инновационной экосистемы Нанопарка и взаимодействие с внешней средой).

4.2.1. Инженерная и транспортная инфраструктура

Первый этап реализации Инвестиционного проекта заключается в инфраструктурном обеспечении и комплексном развитии земельных участков, предназначенных для размещения Нанопарка «Гатчина», в формате промышленного (индустриального) парка типа «гринфилд» с соблюдением требований федеральных, региональных и отраслевых норм и стандартов к таковым.

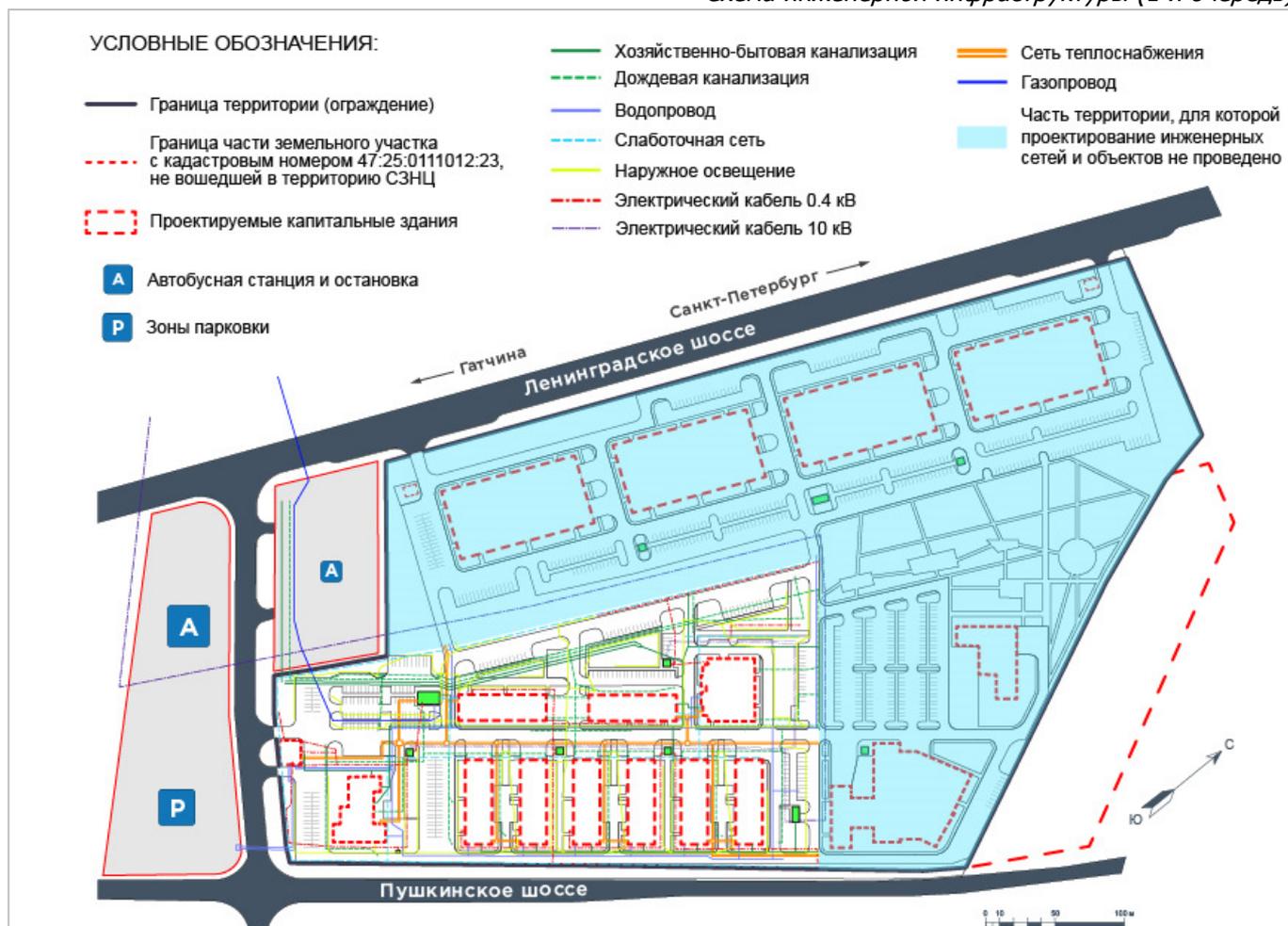
В инженерную подготовку территории Нанопарка «Гатчина» входят: подготовительные работы, включающие в себя вырубку леса, выкорчевку пней и замену слабого грунта, работы по строительству внутриплощадочных сетей и объектов электроснабжения, теплоснабжения (в т.ч. строительство собственной газовой котельной), водоснабжения, сетей водопонижения, хозяйственно-бытовой и ливневой канализаций (в т.ч. канализационно-насосных станций), устройству вертикальной планировки и благоустройства территории, строительство внутриплощадочных проездов, устройству наружного освещения, устройству по периметру территории ограждения с системами видеонаблюдения и охранной сигнализации, строительство главного

контрольно-пропускного пункта. В контрольно-пропускном пункте (площадь 530 кв.м) кроме помещений для обеспечения функций контроля доступа предусмотрены помещения для размещения офиса управляющей компании промышленного парка. Ввод в эксплуатацию инженерно-подготовленной территории в рамках 1-й очереди строительства (земельный участок 12.3 га) запланирован на 4 квартал 2017 года.

Территория Нанопарка «Гатчина» будет обеспечена **инженерной инфраструктурой** (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение (собственная газовая котельная), высокоскоростной интернет) в следующих объемах достаточных для обеспечения потребностей резидентов и сервисных компаний:

- электроснабжение: 13.4 МВт (1-я очередь – 5.4 МВт);
- газоснабжение: 1169,0 куб.м./час (для нужд теплоснабжения);
- теплоснабжение: 10 МВт (собственная газовая котельная);
- водоснабжение: 240 куб.м/сутки;
- водоотведение: 240 куб.м/сутки (отведение хозяйственно-бытовых стоков);
- связь: 10 Гбит/сек Интернет, 22 телефонных номера, РАСЦО.

Схема инженерной инфраструктуры (1-я очередь)



В рамках обеспечения площадки внутренней **транспортной инфраструктурой** на территории площадки Нанопарка предусмотрено строительство сети внутриплощадочных асфальтированных проездов, тротуаров и устройство более 500 парковочных мест, а также установка велопарковок. В целях обеспечения контроля доступа и безопасности предусмотрена установка ограждения по периметру всей территории и строительство 3 контрольно-пропускных пунктов (главный КПП будет также служить офисом управляющей компании).

Схема организации движения по территории

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- | | | | |
|--|--|--|--------------------------------|
| | Граница территории (ограждение) | | Схема движения автотранспорта |
| | Граница части земельного участка с кадастровым номером 47:25:0111012:23, не вошедшей в территорию СЗНЦ | | Схема движения пешеходов |
| | Проектируемые капитальные здания | | Автобусная станция и остановка |
| | Асфальтированные проезды | | Зоны парковки |
| | Мощение | | |



В рамках комплексного **благоустройства территории** проектом предусмотрено устройство газонов, установка малых архитектурных форм, а также организация общественного пространства - благоустроенного парка в северной части территории, предназначенного для отдыха работников и посетителей.

4.2.2. Производственные и коммерческие здания

Согласно архитектурно-планировочной концепции Нанопарка «Гатчина» суммарная площадь промышленных, коммерческих и административных помещений, запланированных к созданию, составляет около **50 000 кв.м.**

Комплекс производственных корпусов (Зона трансфера технологий)

- концептуальный подход к застройке Зоны трансфера технологий - build-to-suit-to-rent;
- общая площадь помещений – до 30 000 кв.м (8 корпусов по 1 300 кв.м и 4 корпуса по 5 000 кв.м);
- состав помещений – лабораторно-производственные, складские и административные помещения;
- необходимый объем инвестиций в строительство – 1.9 млрд руб.;
- плановый срок застройки – 2017-2020 гг.



Административно-офисный центр (Зона сервисов для бизнеса)

- общая площадь здания – 4 800 кв.м;
- необходимый объем инвестиций в строительство – 0.6 млрд руб.;
- плановый срок строительства – 2017-2020 гг.

**Гостиничный комплекс (Зона размещения и конгресса)**

- общая площадь здания – 5 000 кв.м;
- необходимый объем инвестиций в строительство – 0.6 млрд руб.;
- плановый срок строительства – 2017-2020 гг.;
- *архитектурное решение – в разработке*

Здание Центра профессиональных компетенций (Зона профессиональных компетенций)

- общая площадь здания – 10 000 кв.м;
- необходимый объем инвестиций в строительство – 0.9 млрд руб.;
- плановый срок строительства – 2017-2020 гг.;
- *состав помещений – учебно-производственные, учебно-бытовые, жилые (общежитие), административные и вспомогательные помещения;*
- *архитектурное решение – в разработке.*

Здание Центра обработки данных (для нужд регионального электронного правительства)

- общая площадь здания – 1 500 кв.м (рассчитано на 112 серверных стоек);
- плановая сумма инвестиций в строительство – 0.6 млрд руб.;
- плановый срок строительства – 2017-2020 гг.;



Раздел 5. ТАКТИЧЕСКИЙ ПЛАН

5.1. ТАКТИЧЕСКОЕ ВИДЕНИЕ

Базовые принципы и подходы к управлению реализацией проекта:

1. АО «Леноблинновации» выступает девелопером и обеспечивает комплексную подготовку территории (промышленный парк) для ее дальнейшего развития согласно разработанной концепции.
2. Администрация Ленинградской области совместно с Администрацией МО «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской области курирует внешнее инфраструктурное обеспечение Инвестиционного проекта.
3. Для наиболее эффективной и успешной реализации потенциала подготовленной АО «Леноблинновации» инфраструктурной площадки для участия в проекте создания и развития Нанопарка «Гатчина» необходимо привлечение опытного девелопера из коммерческого сектора недвижимости (Партнер-девелопер), готового:
 - инвестировать в строительство (согласно концепту застройки территории промышленного парка);
 - обслуживать и эксплуатировать созданную инфраструктуру и комплекс зданий и сооружений;
 - оказывать базовые услуги резидентам и сервисным компаниям;
 - обеспечивать организацию развития инновационной экосистемы.
4. Управляющая компания Нанопарка «Гатчина» (далее УК) учреждается АО «Леноблинновации» (уставной капитал – имущественный комплекс промышленного парка), Партнер-девелопер становится соучредителем УК. Застройка промышленного парка осуществляется силами УК за счет вложений Партнера-девелопера, при этом доля АО «Леноблинновации» в уставном капитале УК постепенно снижается.
5. Фонд инфраструктурных и образовательных программ (Группа «РОСНАНО») через ООО «Северо-Западный центр трансфера технологий» обеспечивает заполнение (аренда) помещений Зоны трансфера технологий инновационными стартапами и высокотехнологичными компаниями, предоставление специализированных услуг и сервисов (таких как инжиниринг и прототипирование), а также частичную загрузку конгресс и гостиничных мощностей Нанопарка «Гатчина» тематическими мероприятиями.
6. Администрация Ленинградской области совместно с управляющей компанией Нанопарка «Гатчина» и коммерческим девелопером обеспечивают заполнение Зоны сервисов для бизнеса набором компаний и учреждений в соответствии с запланированным функционалом зоны.
7. Управлением Зоной профессиональных компетенций будет заниматься запланированная к созданию некоммерческая организация при содействии Администрации Ленобласти и иных заинтересованных сторон.
8. Управлением Зоной размещения и конгресса будет заниматься управляющая компания Нанопарка «Гатчина» (самостоятельно, либо с привлечением профильного партнера).
9. Центр обработки данных будет управляться привлеченной специализированной организацией.
10. Внутриплощадочные инженерные сети и объекты будут переданы в управление соответствующим ресурсоснабжающим организациям (монополистам).

5.2. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ДИЗАЙН УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

К основным функциям управляющей компании относятся:

- Комплексное освоение земельных участков (проектирование и строительство инфраструктуры) за счет вложений Партнера-девелопера;
- Обслуживание и эксплуатация созданной инфраструктуры и комплекса зданий и сооружений;
- Выполнение функции расчетно-кассового центра – системы по сбору и обработке, начислению, расчету и перерасчету платы за коммунальные ресурсы резидентам;
- Оказание базовых и дополнительных услуг³ резидентам.

В штат управляющей компании будет входить преимущественно административный персонал, все работы и услуги будут переданы сторонним организациям на договорной основе (через аутсорсинг).

Управляющая компания также будет обязана получить статус управляющей компании в соответствии с требованиями Минпромторга России⁴ в целях последующего получения финансовой поддержки по линии Минпромторга России, а также региональных мер поддержки⁵.

³ Полный перечень услуг управляющей компании приведен в разделе 3.6 Концепции

⁴ Постановление Правительства РФ от 04.08.2015 №794 «Об индустриальных (промышленных) парках и управляющих компаниях индустриальных (промышленных) парков»

⁵ В соответствии с областным законом от 28.07.2014 №52-оз «О мерах государственной поддержки создания и развития индустриальных парков Ленинградской области».

5.3. МОДЕЛЬ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С ВНЕШНЕЙ СРЕДОЙ

Тесная совместная работа управляющей компании (в частности, отдела маркетинга и развития), операторов функциональных зон и сервисных организаций будет направлена на развитие инновационной экосистемы Нанопарка «Гатчина». Эффективное взаимодействие с внешней средой будет налажено на основе выстраивания кооперационных связей и реализации маркетинговой стратегии проекта. Основные элементы инновационной экосистемы (внутренние и внешние):

- Фундаментальная наука, образовательные центры (стадия генерации знаний, научных гипотез, идей).
- Прикладная наука (стадия генерации проектов («Университет 3.0) – ИТМО, СПбПУ, НИЦ «КИ»).
- Резиденты – компании, локализовавшие производственные мощности в Нанопарке «Гатчина»
- Центр трансфера технологий, бизнес-инкубатор, бизнес-акселератор, центры инжиниринга, защиты интеллектуальной собственности (элементы, отвечающие за создание и «взращивание» малых инновационных компаний, помогающие в реализации проектов).
- Экспертное сообщество (ученые и практики, эксперты, менторы для стартапов).
- Профессиональные сообщества (торгово-промышленная палата, промышленные кластеры и т.д.).
- Институты развития - федеральные и региональные (Сколково, РВК, АСИ и др.)
- Институты финансовой поддержки (Фонд Бортника, ФРП, венчурные фонды и венчурные инвесторы).
- Сервисные компании в сфере промышленного, юридического и финансового консалтинга,
- Масс-медиа.

Привлечение резидентов

Привлечение резидентов для размещения в зоне трансфера технологий будет организовано через два основных канала:

1. Размещение технологических компаний и инновационных стартапов, курируемых ООО «Северо-Западный центр трансфера технологий».
2. Привлечение инвесторов и резидентов через фронт-офис Администрации Ленинградской области по взаимодействию с инвесторами (ГКУ «Агентство экономического развития Ленинградской области»). ГКУ «Агентство экономического развития Ленинградской области» создано для оптимизации деятельности по улучшению инвестиционного климата в регионе, формирования инвестиционной инфраструктуры и налаживания эффективного диалога бизнеса и власти. ГКУ «Агентство экономического развития Ленинградской области» осуществляет сопровождение инвестиционных проектов на территории Ленинградской области в режиме «единого окна», что позволяет максимально упростить работу над реализацией инвестиционных проектов, снизить административные барьеры при оформлении документов, ускорить процесс получения информации. Агентство обеспечивает предоставление информации о возможностях размещения потенциального инвестиционного проекта на территории Нанопарка «Гатчина».

Для обеспечения полной загрузки полезных площадей Нанопарка «Гатчина» (производственных и коммерческих) и успешного развития Инвестиционного проекта требуется грамотная разработка и планомерная реализация маркетинговой стратегии и маркетинговых политик.

Промышленные и научно-производственные предприятия

В случае, когда предприятие не рассматривается в контексте размещения мощностей или спинофф-проектов на территории Нанопарка «Гатчина», взаимодействие с ними может быть организовано в направлениях предоставления доступа к разработкам заказных инновационных технологий/решений, участия в профильных мероприятиях и повышения квалификации работников.

Учебные заведения

Учебные заведения рассматриваются как источник молодых специалистов, инновационных идей и проектов, а также в качестве источника специалистов, желающих повысить квалификацию, пройти стажировку и т.п.

5.4. ДОРОЖНАЯ КАРТА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

№	Мероприятие/веха	Срок	Ответственный
1	<i>Инициация Инвестиционного проекта</i> (инвестиционное соглашение о создании Северо-Западного нанотехнологического центра, заключенное ФИОП (Группа «РОСНАНО»), Ленинградской областью, ООО «Пронано» и АО «Леноблинновации»))	2012	ФИОП, Ленинградская область, АО «Леноблинновации», ООО «Пронано»
2	ООО «Северо-Западный центр трансфер технологий» (учр.)	2013	ФИОП
3	Разработка концепции	2013	АО «Леноблинновации»
4	Внешнее инфраструктурное обеспечение	2013-2023	Ленинградская область, ГМР, монополисты
5	Промышленный парк - 1-я очередь (инженерная подготовка территории 12.3 га): <ul style="list-style-type: none"> • Аренда ЗУ, оформление ИРД, • Получение ТУ, ПИР (с учетом корректировки) • Выполнение СМР • Ввод в эксплуатацию 	2013-2017	АО «Леноблинновации»
6	Создание управляющей компании, вход Партнера-девелопера в Инвестиционный проект	2017	АО «Леноблинновации»
7	Промышленный парк - 2-я очередь (инженерная подготовка территории 7.1 га): <ul style="list-style-type: none"> • Аренда и объединение ЗУ, оформление ИРД • Получение ТУ, проведение ПИР • Выполнение СМР • Ввод в эксплуатацию 	2017-2019	АО «Леноблинновации»
8	Застройка Зоны трансфера технологий (первые 2 корпуса): <ul style="list-style-type: none"> • Проведение ПИР • Выполнение СМР • Ввод в эксплуатацию 	2017-2018	Управляющая компания
9	Полная застройка территории (производственные корпуса, административно-офисный центр, гостиничный комплекс, здание центра обработки данных, центр профессиональных компетенций): <ul style="list-style-type: none"> • Проведение ПИР • Выполнение СМР • Ввод в эксплуатацию 	2017-2020	Управляющая компания
10	Вывод Нанопарка «Гатчина» в штатный режим работы, заполнение площадей резидентами и сервисными организациями	2020-2023	Управляющая компания