

УТВЕРЖДЕНО

Генеральным директором  
ООО «УК ИННОВА»



/А.Г. Моськин

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**О ФУНКЦИОНИРОВАНИИ ТЕХНОПАРКА**  
**«ИННОВА»**



## ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Технопарк** – управляемый единым оператором (управляющей компанией) комплекс объектов недвижимости (земельный(ые) участок(ки), административные, производственные, складские и иные помещения, обеспечивающие деятельность и индустриального парка) инфраструктуры, которые позволяют компактно размещать и предоставляют условия для их эффективной работы.

**Технопарк типа «гринфилд» (greenfield)** - индустриальный парк, создаваемый на вновь отведенном незастроенном земельном участке.

**Технопарк типа «браунфилд» (brownfield)** - индустриальный парк, создаваемый на основе ранее существовавших производственных площадок, обеспеченных строениями, сооружениями и инфраструктурой, в отношении которых проводится реконструкция и (или) капитальный ремонт, в соответствии с потребностями его резидентов.

**Инфраструктура технопарка (инфраструктура)** - совокупность объектов инженерного и транспортного назначения технопарка, объектов связи.

**Резиденты технопарка** - организации или индивидуальные предприниматели, зарегистрированные в установленном порядке на территории соответствующего муниципального образования, осуществляющие на территории парка производственную деятельность, пользующиеся объектами недвижимости, инфраструктурой и услугами управляющей компании.

**Субъекты малого и среднего предпринимательства (субъекты МСП)** - хозяйствующие субъекты (юридические лица и индивидуальные предприниматели), отнесенные в соответствии с условиями, установленными Федеральным законом «О развитии малого и среднего предпринимательства в российской федерации» от 24.07.2007 №209-ФЗ, к средним и малым предприятиям, в том числе к микропредприятиям.

**Управляющая компания (УК)** – организация, управляющая комплексом объектов недвижимости и инфраструктуры парка, а также осуществляющая его организационную деятельность.

**Частный технопарк (ЧИП)** – индустриальный парк, управляющей компанией которого является юридическое лицо, в уставном капитале которого не участвуют Российская Федерация, субъект Российской Федерации и (или) муниципальное образование.

## 1. Обзорный раздел (резюме)

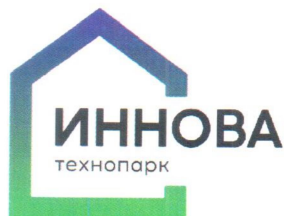
**Технопарк «ИННОВА»** - многофункциональный производственно-складской комплекс, состоящий из складских и офисных помещений с прилегающим земельным участком. Организован по модели индустриального технопарка в среднем ценовом сегменте, управляемый специализированной управляющей компанией.

Целью является развитие микро, малого и среднего бизнеса за счет организации централизованного управления технологическим и инфраструктурным комплексом, а также оптимизации затрат на ведение бизнеса.

Перспективные направления специализации Технопарка:

- информационные и телекоммуникационные технологии;
- логистика;
- приборостроение и наукоемкое оборудование;
- производство одежды;





- производство пищевых продуктов;
- производство прочей неметаллической минеральной продукции;
- производство машин и оборудования, не включенных в другие производства;
- производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов;
- производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования;
- растениеводство и животноводство, предоставление соответствующих услуги в этих областях.
- производство мебели

## 2. Описание предприятия

Эффективные условия деятельности арендаторов/резидентов формируются в результате ряда особенностей, которые отличают настоящий Парк.

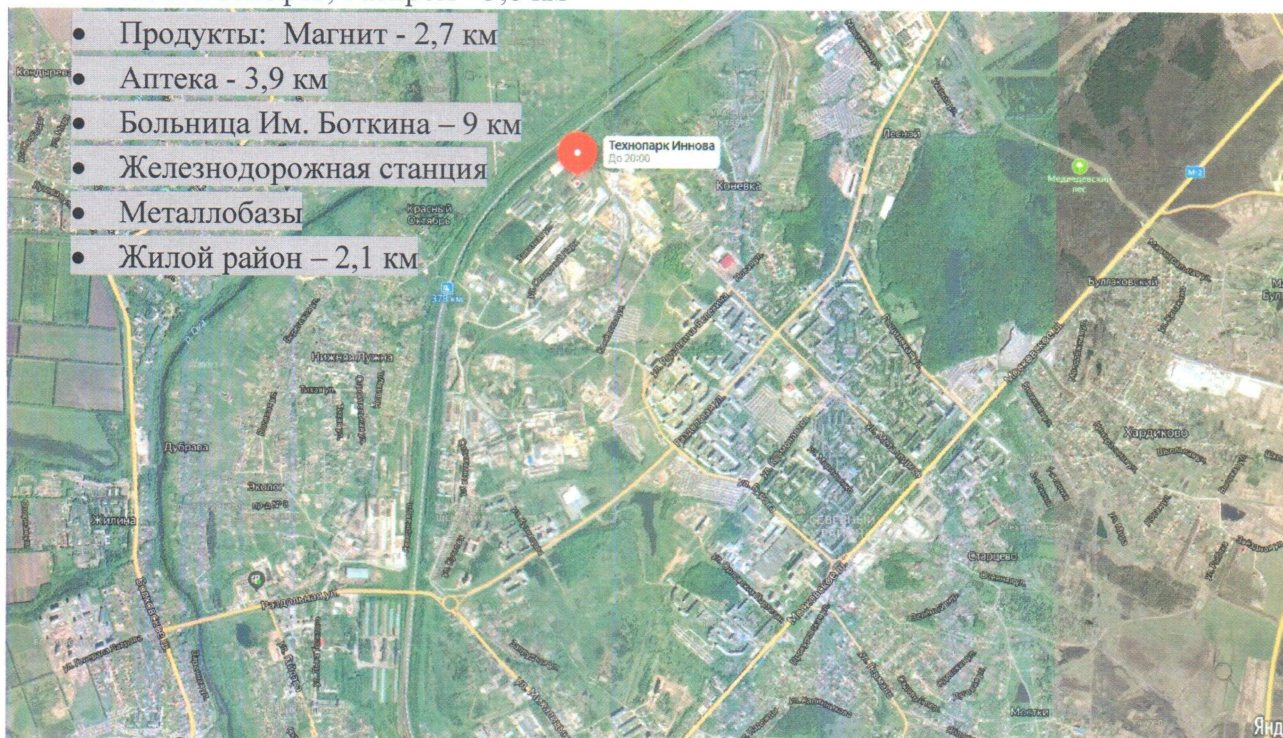
- близость основных транспортных коридоров (железная дорога, автомагистрали);
- наличие квалифицированной рабочей силы;
- наличие всех необходимых коммуникаций;
- близость к потребителям и поставщикам материальных ресурсов;
- выгодные условия выкупа помещений резидентами на условиях рассрочки;
- отсутствие платы за технологическое присоединение к инженерной инфраструктуре (системы водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения).

### 2.1. Местоположение

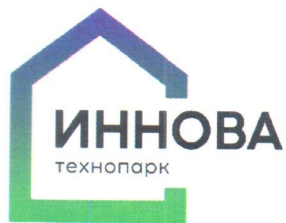
Технопарк «ИННОВА» находится в Северном районе города Орла. Участок находится в 2 км от жилого района.

Инфраструктура вокруг:

- АЗС: Роснефть, Газпром - 3,8 км
- Продукты: Магнит - 2,7 км
- Аптека - 3,9 км
- Больница Им. Боткина – 9 км
- Железнодорожная станция
- Металлобазы
- Жилой район – 2,1 км







## 2.2. Характеристика земельного участка

В настоящее время общая площадь территории Технопарка составляет 2,8 Га, в том числе:

- 4106 м<sup>2</sup> – земельный участок, на котором расположены объекты инфраструктуры находящейся в собственности ООО «ОНИКС», в соответствии договором купли-продажи №4 от 21.06.2018.

Планируется расширение площади земельного участка Технопарка, занятого производственными корпусами на 20 000 м<sup>2</sup>.

## 2.3. Зонирование участка



В ходе оценки технической реализуемости различных планируемых вариантов строительства и использования зданий и сооружений на исследуемом земельном участке ограничений препятствующих планируемому зонированию участка и выбору основных архитектурно-планировочных решений не выявлено.

Схема генерального плана предусматривает:

- функциональное зонирование территории с учетом технологических связей, санитарно - гигиенических и противопожарных требований;
- рациональные производственные, транспортные и инженерные связи на предприятиях;
- возможность строительства очередями;





- благоустройства территории;
- создание единого архитектурного пространства.

#### 2.4. Характеристики инженерной инфраструктуры земельного участка

В 2014. были построены следующие инженерные сети:

- Электроснабжение осуществляется с ТП №65, кабельная линия 95мм. Имеется возможность технологического присоединения КТП-10кв для электроснабжения производственной базы максимальной мощностью до 1 мВт.
- Газоснабжение осуществляется от газопровода ст. Ø168 среднего давления, проходящего по территории базы. Потребляемое количество газа по техническим условиям 20,61 м3/час, 0, 054 тунт/год. Имеется возможность увеличения потребления газа на собственные нужды с заменой ГРПШ на более мощный.
- Водоснабжение осуществляется из собственной скважины. Имеется возможность подключения к существующей сети водоснабжения Ø150мм (расстояние до врезки 60м). Водоотведение осуществляется по существующим на базе коммуникациям в септик V= 600 м3. Имеется возможность подключения в сети городской канализации.

### 3. Услуги УК

Управляющая компания Технопарка «ИННОВА» оказывает три типа услуг:

- девелоперские услуги;
- эксплуатационные услуги;
- коммунальные услуги;
- консалтинговые услуги.

	<i>Наименование</i>	<i>Стоимость</i>
	<b><i>Девелоперские услуги</i></b>	
1	Продажа производственных зданий и помещений	По достигнутым договоренностям
2	Продажа производственных помещений на условиях рассрочки	
3	Аренда производственных, складских и офисных помещений	
4	Услуги технического надзора	2-4% от стоимости строительства*
	<b><i>Консалтинговые услуги</i></b>	
5	Маркетинг и реклама	Согласно утвержденного прайса
6	Продажи и сбыт	
7	Финансовые услуги	
8	Бухгалтерские услуги	
9	Пакеты услуг	
	<b><i>Эксплуатационно-инженерные услуги</i></b>	
10	Услуги по эксплуатации (содержанию)	7 руб/кв.м./месяц – для помещений площадью более 1500 кв. м. и 10 руб/кв.м./месяц – для помещений площадью менее 1500 кв. м.
	<b><i>Коммунальные услуги (полностью компенсируются резидентами)</i></b>	
	Водоснабжение (питьевая вода)	
	Водоотведение	





Очистка сточных вод	-
Теплоснабжение	-

## 4. Условия размещения арендаторов и резидентов

### 4.1. Варианты и условия размещения на территории Технопарка «ИННОВА» для потенциальных резидентов

В зависимости от требований и пожеланий потенциального резидента предлагаются следующие формы размещения в технопарке:

#### Вариант размещения №1.

Ориентирован на проекты, начинающиеся с нулевого этапа, т.е. строительство под заказчика (build-to-suit).

Этапы:

- 1) сдача в долгосрочную аренду земельного участка площадью от 0,2 га;
- 2) выдача технических условий на подключение к инженерной инфраструктуре;
- 3) строительство объектов недвижимости:
  - ведет инвестор. В этом случае, управляющая компания выступает в роли технического надзора за ходом строительства. Ведет и финансирует строительство в полном объеме будущий резидент парка;
  - ведет Управляющей компании. В этом случае, управляющая компания выступает в роли генерального проектировщика и подрядчика строительства объектов недвижимости. Инвестор выполняет роль заказчика.
- 4) подключение объектов недвижимости к коммуникациям;
- 5) оказание услуг по эксплуатации объектов недвижимости и инфраструктуры, общих услуг и услуг по поставке требуемых энергоресурсов.
- 6) быстрый доступ к инженерной инфраструктуре парка и получению технических условий.

#### Вариант размещения №2.

Ориентирован на проекты, которые могут осуществляться на базе существующих зданий.

Этапы:

- 1) строительство Управляющей компанией объектов недвижимости на территории парка. В этом случае, управляющая компания выступает в роли заказчика, генерального проектировщика строительства объектов недвижимости;
- 2) подключение объектов недвижимости к коммуникациям;
- 3) сдача в аренду объектов недвижимости будущим резидентам парка, в том числе с предоставлением возможности выкупа по окончании срока аренды;
- 4) оказание услуг по эксплуатации объектов недвижимости и инфраструктуры, общих услуг и услуг по поставке требуемых энергоресурсов.

Преимущества данной формы сотрудничества:

- позволяет существенно сократить потенциальному резиденту сроки начала производства;





- позволяет существенно сократить потенциальному резиденту объемы инвестиций на первоначальном этапе и сместить платежи за здание (помещение) на более поздний срок за счет арендных отношений;
- быстрый доступ к инженерной инфраструктуре парка и получению технических условий.

#### **4.2. Схема оказания коммунальных, эксплуатационных и строительных услуг**

##### Коммунальные услуги

Как уже упоминалось ранее, для арендаторов/резидентов отсутствует внесение какой-либо платы за технологическое присоединение к инженерным коммуникациям (водоснабжение, водоотведение и теплоснабжение).

С Арендаторами/резидентами Технопарка заключается договор на оказание коммунальных услуг. Оплату услуг производится по фактическому потреблению на основании счетчиков или средних коэффициентов.

Подключение к электрическим мощностям, а также фактическое потребление электроэнергии резидентами осуществляется самостоятельно.

Кроме того, у арендаторов/резидентов Технопарка есть возможность самостоятельно подключиться к газовым сетям.

##### Эксплуатационные услуги

Эксплуатационные услуги связаны с содержанием территории общего пользования Парка, ее уборкой, охраной, подготовкой инженерных коммуникаций к зиме, благоустройством, содержанием административного и обслуживающего персонала Управляющей компании. Каждый резидент Парка заключает договор с Управляющей компанией на оплату данных услуг. Размер платы зависит от площади помещений, занимаемых резидентов (см. раздел 3).

##### Строительные услуги

Управляющая компания оказывает строительные услуги через компанию-партнера у которой имеется СРО:

- геодезические работы, выполняемые на строительных площадках;
- подготовительные работы;
- земляные работы;
- свайные работы, закрепление грунтов;
- устройство бетонных и железобетонных монолитных конструкций;
- монтаж сборных и железобетонных конструкций
- работы по укреплению каменных конструкций
- монтаж металлических конструкций;
- монтаж деревянных конструкций;
- защита строительных конструкций, трубопроводов и оборудования (кроме магистральных и промышленных трубопроводов);
- устройство кровель;
- устройство внутренних инженерных систем и оборудования и др. работы