



Городской округ Шатура Индустриальный парк «Осаново-Дубовое»



Цели и задачи проекта

Цели проекта:

- создание новых рабочих мест;
- сокращения маятниковой миграции;
- сокращение дотационности бюджета городского округа Шатура;
- увеличение налоговых поступлений в бюджеты всех уровней;
- производство импортозамещающих товаров.

Задачи проекта:

- подготовка пакета правовых, экономических и организационных решений и документов для создания и функционирования индустриального парка, включая бизнес-план;
- финансовое обеспечение проекта, в том числе проработка вопросов инвестиций, менеджмента и маркетинга;
- создание инженерной, транспортной и иной инфраструктуры до границ участка;
- формирование инфраструктуры парка для обеспечения функционирования резидентов;
- привлечение инвесторов на территорию ИП «Осаново-Дубовое».



Социально-экономические показатели городского округа



- **Общая площадь** 264015 га
- **Численность населения по состоянию на 1 января 2019 года** 69129 человек
- **Численность трудоспособного населения** 38 800 человек
- **Численность трудоспособного населения, выезжающего за пределы района** 12 000 человек

Объем инвестиций в основной капитал в 2018 году – 1 975,9 млн. руб.

60% общей площади - леса и водные объекты, распространены малодренированные территории с неглубоким положением грунтовых вод и заболоченностью в низменностях.

Городской округ относится к рекреационно-аграрному типу.

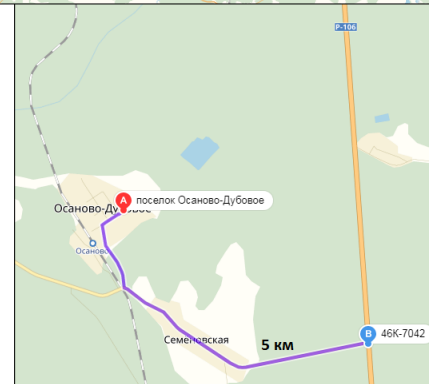
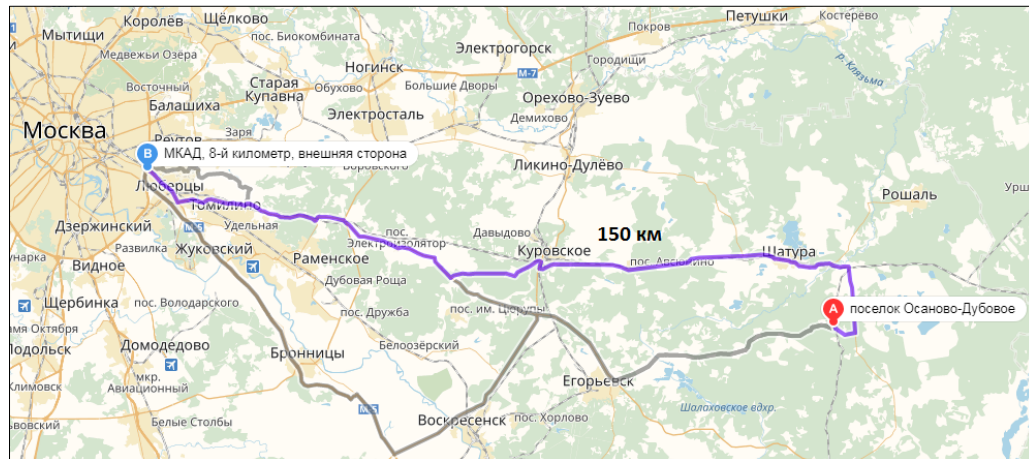
Ограниченность территории г. Шатура для развития и строительства. Шатурская ГРЭС - построена по плану ГОЭЛРО в 1920 году вблизи источника сырья - торфяных болот.



Месторасположение и транспортная доступность



Московская область

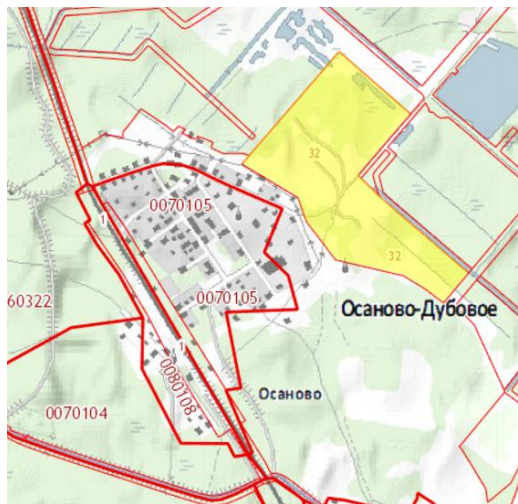


- Расстояние до г. Москва **150 км**
- Расстояние до г. Шатура **22 км**
- Расстояние до Горьковского шоссе **92 км**, до Егорьевского шоссе **31 км**
- Расстояние до трассы Р-106 Куровское - Шатура - Самойлиха **5 км**
- Расстояние до ближайшего аэропорта **170 км** (Домодедово)
- Место приёма и отправки грузов и пассажиров –железнодорожная станция Шатура



Информация о земельном участке

Земельный участок, 50 га
Кадастровый номер 50:25:0070103:32



- Муниципальная собственность
- Разрешенное использование: для размещения промышленных объектов
- Участок расположен на восточной окраине Московской области на расстоянии 150 км от г. Москва и 22 км от г. Шатура
- Значительная удаленность от федеральных и региональных автомобильных трасс
- Рельеф участка неровный, присутствуют торфяные грунты, участок покрыт древесно-кустарниковой растительностью
- Проведена предварительная градостроительная проработка совместно с АО КРМО и ЦСС

Земельный участок граничит:

- на севере и востоке с землями под проектно-изыскательные работы, строительство и реконструкцию гидротехнических сооружений для обводнения торфяных работ;
- на юго-западе с территорией пос. Осаново-Дубовое;
- на юге с лесным массивом и д. Семеновская.



Необходимая инфраструктура

- Подъездная автомобильная дорога общего пользования с устройством наружного освещения **2,2 км** и разворотной площадкой
- Водозаборный узел производительностью **650 м³/сут.** Сеть водопровода **1,5 км**
- Газораспределительный пункт **2 200 м³/ч**
- Трансформаторная подстанция **10 МВт**
- Система отведения и очистки поверхностных стоков, производительность **1000 м³/сут.** Протяженность сети **1,5 км**
- Хозяйственно-бытовая система канализации, производительность **200 м³/сут.** Протяженность сети **1,5 км**

*расчетная потребность в инфраструктуре указана ориентировочно ввиду отсутствия потенциальных резидентов. После определения перечня производств, планируемых к размещению на территории ИП, будет сформирована необходимая потребность в инфраструктуре, стоимость подключения к которой будет запрошена у ресурсоснабжающих организаций.



Схема функционального зонирования и расположения объектов инфраструктуры



Общая площадь ЗУ - 50 га

Полезная площадь ЗУ - 46 га

Площадь земель общего пользования - 1,5 га

Площадь общественно-деловой зоны - 2,5 га

1 - производственные здания и сооружения

2 - офисные здания

3 - объекты логистики

4 - объекты инфраструктуры

Направленность индустриального парка и потенциальные резиденты

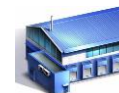
Деревообрабатывающее
производство



Легкая промышленность



Мебельное производство



Логистика



ЗАТРАТЫ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ



Наименование	Сумма, млн. руб.
Инженерно-геодезические и инженерно-геологические изыскания	1,5
Выравнивание рельефа земельного участка (отсыпка)	275
Строительство автомобильной дороги 2,2 км капитального типа с асфальтированным покрытием, шириной не менее 6м	45
Устройство наружного освещения при расположении опор на обочине по одной стороне дороги	6
Система отведения и очистки поверхностных стоков, производительностью 1000 м3/сутки	148,15
Хозяйственно-бытовая система канализации 200м3/сутки	23,7
Строительство ВЗУ и сети водопровода, производительностью 650 м3/сутки	57
Строительство газопровода высокого давления, ориентировочной протяженностью 0,5 км, объем 2200 м3/ч	4,59
Присоединение к подстанции ПО 35/10 кВ №81 «Крушина» 1,6 МВт, профицит мощности 3 МВА на расстоянии 80 м от земельного участка	18,199
Итоговая предварительная стоимость	579,139

Ориентировочная стоимость строительства инж. инфраструктуры на 1га - 12,59 млн. руб.*

* Стоимость подведения инженерной инфраструктуры указана ориентировочно на основе справочных данных



СТОИМОСТЬ 1 га ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Стоимость продажи 1 га земельного участка не менее 1,12 млн. руб. (без строительства инфраструктуры)

Стоимость продажи 1 га земельного участка не менее 12,59 млн. руб. (с инфраструктурой)

Ориентировочная цена аренды 1 кв.м земельного участка в год 1420 руб.

Конкурентное окружение, частные ИП, цена аренды помещения за 1 кв. м в год (по данным ГИСИП):

ИП «Кабаново» (78 км до ИП «Осаново-Дубовое») 1500 руб.

ИП «Карболит» (87 км до ИП «Осаново-Дубовое») нет данных

Муниципальный ИП:

ИП «Бронницы» (120 км до ИП «Осаново-Дубовое») 3200 руб.



План работы по реализации проекта



№	Основной этап	Срок реализации	Статус выполнения
1	Подбор площадок, находящихся в частной/ муниципальной собственности, перспективных с точки зрения создания индустриального парка	апрель 2017	выполнено
2	Определение возможностей по присоединению земельного участка к инженерной инфраструктуре	июнь 2017	выполнено
3	Разработка концепции проекта	октябрь 2017	выполнено
4	Подготовка заключения Министерства инвестиций и инноваций Московской области о целесообразности создания индустриального парка	ноябрь 2017	не выполнено
5	Создание управляющей компании при поддержке АО "Корпорация развития Московской области", создание муниципальной УК не представляется возможным ввиду высокой дотационности бюджета городского округа	1 кв. 2020	не выполнено
6	Передача земельного участка под размещение индустриального парка управляющей компании на праве аренды без торгов согласно Постановлению Губернатора от 22 апреля 2015 года № 272/13	3 кв. 2020	не выполнено
7	Разработка и подписание Договора КРТ, разработка и утверждение ППТ и ПМТ	4 кв. 2020	не выполнено
8	Разработка и получение ГПЗУ	4 кв. 2020	не выполнено
9	Разрешение на строительство	2 кв. 2020	не выполнено
10	Строительство и подведение инженерной инфраструктуры	4 кв. 2020	не выполнено
11	Заключение соглашений о ведении деятельности на территории объекта с резидентами	2021 год	не выполнено



Риски создания индустриального парка

- ❖ Отсутствие инвестора и потенциальных резидентов
- ❖ Ухудшение экономической ситуации
- ❖ Увеличение стоимости реализации проекта ввиду сложных грунтов (присутствие торфяных грунтов и частичной заболоченности участка)
- ❖ Дефицит трудовых ресурсов