



**ПРАВИТЕЛЬСТВО  
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА - ЮГРЫ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 3 апреля 2015 года № 95-п

Ханты-Мансийск

**О внесении изменений в приложение к постановлению  
Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры  
от 9 октября 2013 года № 419-п «О государственной программе  
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Социально-  
экономическое развитие, инвестиции и инновации Ханты-  
Мансийского автономного округа – Югры на 2014-2020 годы»**

В целях развития малых и средних производств в муниципальных образованиях Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, руководствуясь статьей 10 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Законом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 25 февраля 2003 года № 14-оз «О нормативных правовых актах Ханты-Мансийского автономного округа – Югры», постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 12 июля 2013 года № 247-п «О государственных и ведомственных целевых программах Ханты-Мансийского автономного округа – Югры», Правительство Ханты-Мансийского автономного округа – Югры **п о с т а н о в л я е т**:

Внести в приложение к постановлению Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 9 октября 2013 года № 419-п «О государственной программе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Социально-экономическое развитие, инвестиции и инновации Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2014-2020 годы» следующие изменения:

1. В таблице 2:

1.1. В подпрограмме V «Формирование благоприятной инвестиционной среды»:

1.1.1. Строку 5.7 изложить в следующей редакции:

5.7.	Обеспечение использования средств Инвестиционного фонда автономного округа на реализацию инвестиционных проектов	Депзаконники Югры	бюджет автономного округа	305578,9	200000,0	105578,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
«											0,0

».

1.1.2. Строки «Итого по задаче 3», «Итого по подпрограмме V» изложить в следующей редакции:

«	Итого по задаче 3	бюджет автономного округа	2006267,1	520154,2	831297,9	388142,0	78573,0	62700,0	62700,0	62700,0	62700,0
	Итого по подпрограмме V	бюджет автономного округа	2006267,1	520154,2	831297,9	388142,0	78573,0	62700,0	62700,0	62700,0	62700,0

».

1.2. В подпрограмме VI «Стимулирование инновационной деятельности»:

1.2.1. Строку 6.1.2 изложить в следующей редакции:

«	6.12. Создание промышленных (индустриальных) парков	Депзаконники Югры	всего	550000,0	0,0	350000,0	200000,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
				федеральный бюджет	150000,0	0,0	100000,0	50000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
				бюджет автономного округа	50000,0	0,0	50000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
				внебюджетные средства	350000,0	0,0	200000,0	150000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

».

1.2.2. Строки «Итого по задаче 3», «Итого по подпрограмме VI» изложить в следующей редакции:

«	Итого по задаче 3	всего	1521072,6	164646,8	480964,9	330197,8	122263,1	141000,0	141000,0	141000,0	141000,0	
			бюджет автономного округа	922072,6	143646,8	180964,9	130197,8	122263,1	115000,0	115000,0	115000,0	115000,0
			федеральный бюджет	249000,0	10000,0	100000,0	50000,0	0,0	26000,0	26000,0	26000,0	26000,0
			11000,0 <*>									



## 2. Приложение 10 изложить в следующей редакции:

«Приложение 10  
к государственной программе

**Порядок**  
организации конкурсного отбора на финансирование мероприятий по созданию  
и (или) развитию частного промышленного (индустриального) парка  
(далее – Порядок)

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определяет условия и этапы проведения конкурсного отбора управляющих компаний или девелоперов частных промышленных (индустриальных) парков по предоставлению субсидии на создание и (или) развитие частных промышленных (индустриальных) парков (далее – Конкурсный отбор).

1.2. Перечень затрат, на которые предоставляется субсидия на создание и (или) развитие частных промышленных (индустриальных) парков (далее – Субсидия), определяется договором о ее предоставлении.

1.3. Частный промышленный (индустриальный) парк – комплекс объектов недвижимости (земельного (ых) участка (ов) (далее – земельные участки), административные, производственные, складские, иные помещения инфраструктура, обеспечивающие деятельность промышленного парка) площадью не менее 20000 кв. метров, которые позволяют размещать малые и средние производства и предоставляют условия для их эффективной работы, его управляющей компанией является юридическое лицо, в уставном капитале которого не участвуют Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра и (или) муниципальные образования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, другие субъекты Российской Федерации и (или) муниципальные образования (далее – Парк).

1.4. Управляющая компания – юридическое лицо, осуществляющее управление комплексом объектов недвижимости, организационной деятельностью Парка, в том числе оказанием услуг резидентам Парка, осуществляющим (планирующим осуществить) инвестиции в реконструкцию (создание) объектов инженерной и (или) энергетической, и (или) транспортной инфраструктуры земельных участков, где расположен Парк (далее – Управляющая компания).

1.5. Резидент Парка – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, относящийся в соответствии с законодательством к категории субъектов малого и среднего предпринимательства, заключивший с Управляющей компанией договор аренды или купли-продажи земельных участков и (или) здания, строения или их частей, находящихся на территории Парка, осуществляющий или имеющий намерение осуществить на территории Парка производственную деятельность.

1.6. Девелопер Парка – юридическое лицо, в собственности или долгосрочной аренде которого находятся земельные участки, где расположен Парк, которое осуществило (планирует осуществлять) инвестиции в

реконструкцию (создание) объектов инженерной и (или) энергетической, и (или) транспортной инфраструктуры земельных участков, где расположен Парк (далее – Девелопер).

1.7. Девелопер может одновременно являться Управляющей компанией.

## 2. Критерии Конкурсного отбора

2.1. Право на участие в Конкурсном отборе имеют Управляющие компании и Девелоперы, отвечающие следующим критериям:

2.1.1. В собственности или долгосрочной аренде (со сроком окончания не ранее 2020 года) юридического лица находятся земельные участки, на которых расположен Парк.

2.1.2. Юридическое лицо зарегистрировано и (или) состоит на налоговом учете и осуществляет свою деятельность в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре.

2.1.3. В отношении юридического лица не проводятся процедуры реорганизации, ликвидации, банкротства.

2.1.4. Юридическое лицо не имеет просроченной задолженности по ранее предоставленным на возвратной основе бюджетным средствам автономного округа и (или) обязательным платежам в бюджеты всех уровней бюджетной системы Российской Федерации и государственные внебюджетные фонды.

2.1.5. Соблюдены минимальные значения удельных показателей функционирования Парка (таблица 1).

Таблица 1

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
Количество созданных (планируемых) рабочих мест резидентами Парка по отношению к площади его земельных участков	человек на 1 га	не менее 10
Величина осуществленных (планируемых) инвестиций в основные фонды резидентами Парка с момента заключения соглашения о размещении резидентов в Парке по отношению к площади земельных участков Парка	тыс. рублей (без учета НДС) на 1 га	не менее 20000
Годовая выручка (планируемая годовая выручка) резидентов Парка, заключивших соглашения о размещении (о намерении размещения) в Парке при выходе на проектную мощность производства, по отношению к площади его земельных участков	тыс. рублей (без учета НДС) на 1 гектар	не менее 15000
Уровень заполненности (предполагаемый уровень заполненности) Парка – площадь земельных участков, предоставленных резидентам Парка (в аренду или собственность)/общая площадь земельных участков Парка <*>	процентов	20

<\*> В случае если Парк создан (создается) посредством нового строительства производственных площадей, то в расчете используется значение площади земельных участков, на которых он расположен; для Парка, созданного посредством реконструкции объектов недвижимости, в расчете используется значение площади помещений Парка.

### 3. Перечень документов, необходимых для участия в Конкурсном отборе, и требования, предъявляемые к ним.

3.1. Для участия в Конкурсном отборе Управляющие компании и (или) Девелоперы (далее – Участники конкурсного отбора) предоставляют следующие документы в Департамент экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – Депэкономки Югры):

3.1.1. Заявку на участие в Конкурсном отборе, которую подписывает руководитель Участника конкурсного отбора либо уполномоченное на основании доверенности руководителя Участника конкурсного отбора лицо. Форма заявки утверждается приказом Депэкономки Югры.

3.1.2. Правоустанавливающий документ, свидетельствующий о наличии права собственности Участника конкурсного отбора на земельные участки Парка, или договор долгосрочной аренды (со сроком окончания не ранее 2020 года).

3.1.3. Справку налогового органа, подтверждающую отсутствие у Участника конкурсного отбора задолженности по уплате налогов и иных обязательных платежей в бюджеты всех уровней.

3.1.4. Справку Отделения Пенсионного Фонда Российской Федерации по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, подтверждающую отсутствие у Участника конкурсного отбора задолженности по страховым взносам.

3.1.5. Справку Регионального отделения Фонда социального страхования Российской Федерации по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, подтверждающую отсутствие задолженности у Участника конкурсного отбора по страховым взносам.

3.1.6. Выписку из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ).

3.1.7. Бизнес-план создания и (или) развития Парка, соответствующий требованиям, установленным настоящим Порядком (приложение 1).

3.1.8. Концепцию создания и (или) развития Парка, включающую в том числе:

определение целей и задач, целесообразности и предпосылок создания и (или) развития Парка;

определение спроса на услуги Парка;

обоснование основных показателей Парка: характеристик земельных участков, объектов недвижимости, объектов инфраструктуры, специализации и зонирования земельных участков Парка;

анализ потребностей потенциальных резидентов Парка;

определение источников и условий финансирования создания и (или) развития Парка, оценка имеющихся и возможных рисков, результативности и эффективности создания и (или) развития Парка;

определение направлений расходования средств на создание и (или) развитие Парка с указанием конкретных объектов недвижимости, в отношении которых будут осуществлены затраты, сумм и сроков осуществления инвестирования денежных средств по каждому объекту недвижимости Парка.

3.1.9. Финансовую модель создания и (или) развития Парка.

3.1.10. Мастер-план территории Парка с пояснительной запиской, в которой указаны, в том числе, его общая площадь, общая площадь земельных участков, расположенных на нем и предназначенных для размещения производств его резидентов, общая площадь зданий (строений), предполагаемых к строительству на территории Парка, включая общую площадь зданий (строений), предполагаемых для размещения производств его резидентов.

3.1.11. Соглашение между Участником конкурсного отбора и резидентом Парка о размещении (намерении размещения) производства на его территории, содержащее следующие условия:

количество рабочих мест, созданных (планируемых) резидентом Парка;  
 объем инвестиций (планируемых инвестиций) резидента Парка в основные фонды, расположенные (планируемые) на территории Парка;  
 размер годовой выручки (предполагаемой годовой выручки) резидента Парка;

площадь земельных участков и (или) помещений резидента Парка для размещения производств;

вид производства резидента Парка с указанием класса опасности производства.

Соглашение должны свидетельствовать о том, что не менее чем на 20% общей площади промышленных зданий (помещений) Парка либо не менее чем на 20% общей площади земельных участков Парка размещены (планируются к размещению) указанные резиденты Парка.

3.1.12. Документы, подтверждающие осуществленные работы/затраты Участника конкурсного отбора на создание и (или) развитие Парка, в случае если он их понес.

3.2. Документы, указанные в подпунктах 3.1.1, 3.1.7 - 3.1.12 пункта 3.1, представляет Участник конкурсного отбора самостоятельно. Документы, предусмотренные подпунктами 3.1.2 - 3.1.6 пункта 3.1 настоящего Порядка, представляет Участник конкурсного отбора по собственной инициативе.

3.3. Документы, представляемые для участия в Конкурсном отборе, оформляются в соответствии со следующими требованиями:

3.3.1. Все листы должны быть сшиты в единый том, пронумерованы, скреплены печатью и подписаны уполномоченным лицом.

3.3.2. Наличие описи прилагаемых документов.

3.3.3. Документы подаются в запечатанном конверте (далее – конверт с документами), на котором указаны: наименование Участника конкурсного отбора, адресат: «Конкурсный отбор управляющих компаний или девелоперов частных промышленных (индустриальных) парков по предоставлению субсидии из бюджета Российской Федерации на создание и (или) развитие частных промышленных (индустриальных) парков».

3.4. Документы могут быть представлены в Депэкономике Югры лично или через представителя, в виде почтового отправления с описью вложения.

В последнем случае датой представления документов будет считаться дата поступления конверта с документами в Депэкономике Югры.

#### 4. Допуск к Конкурсному отбору

4.1. В течение 5 рабочих дней с даты подписания приказа Депэкономки Югры о начале Конкурсного отбора в газете «Новости Югры» и на официальном сайте Депэкономки Югры в телекоммуникационной сети Интернет ([www.depeconom.admhmao.ru](http://www.depeconom.admhmao.ru)) одновременно публикуется информационное сообщение о начале приема документов для участия в Конкурсном отборе, месте и времени вскрытия конвертов с документами и их рассмотрения.

4.2. Прием от Участников конкурсного отбора документов осуществляется в течение 15 рабочих дней со дня публикации информационного сообщения. В случае поступления документов от Участников конкурсного отбора после истечения срока, установленного в настоящем пункте, они возвращаются адресатам без рассмотрения.

4.3. Участник конкурсного отбора вправе отозвать документы до даты окончания их приема.

4.4. Депэкономки Югры принимает и регистрирует конверты с документами Участников конкурсного отбора в журнале учета, где фиксируется дата поступления: число, месяц, год и точное время поступления: часы, минуты.

4.5. В срок, указанный в п.4.1 настоящего Порядка, Депэкономки Югры формирует рабочую группу по вскрытию конвертов и рассмотрению документов (далее – Рабочая группа), состав, порядок работы и полномочия которой утверждаются приказом Депэкономки Югры.

4.6. Уполномоченный представитель Участника конкурсного отбора, представивший документы для участия в Конкурсном отборе, вправе присутствовать при вскрытии конвертов с документами и их рассмотрении Рабочей группой.

4.7. Рабочая группа в течение 1 рабочего дня после окончания срока приема документов вскрывает конверты с документами, проверяет их на соответствие требованиям пунктов 3.1, 3.2, 3.3 настоящего Порядка и принимает решение об их соответствии или несоответствии настоящему Порядку. Протокол вскрытия конвертов с документами подписывается в день вскрытия конвертов с документами всеми членами Рабочей группы.

4.8. В случае если Участник конкурсного отбора не представил документы, предусмотренные подпунктами 3.1.2-3.1.6 пункта 3.1 настоящего Порядка, Рабочая группа в течение 1 дня с даты вскрытия конвертов с документами запрашивает их в рамках межведомственного информационного взаимодействия.

4.9. Рабочая группа в течение 1 рабочего дня с даты подписания протокола вскрытия конвертов с документами размещает его с документами на официальном сайте Депэкономки Югры в телекоммуникационной сети Интернет ([www.depeconom.admhmao.ru](http://www.depeconom.admhmao.ru)).

4.10. Решение о допуске Участника конкурсного отбора к участию в Конкурсном отборе либо мотивированном отказе в допуске Участника конкурсного отбора принимается Рабочей группой в течение 10 дней после вскрытия конвертов с документами, но не ранее получения документов, предусмотренных подпунктами 3.1.2-3.1.6 пункта 3.1 настоящего Порядка, в рамках межведомственного взаимодействия.



4.11. Основаниями для отказа в допуске к Конкурсному отбору являются:

4.11.1. Несоответствие Участника конкурсного отбора пунктам 1.4, 1.6, 2.1, 3.3 настоящего Порядка.

4.11.2. Участником конкурсного отбора не представлены документы, указанные в подпунктах 3.1.1, 3.1.7 - 3.1.11 пункта 3.1 настоящего Порядка.

4.11.3. Участником конкурсного отбора представлены недостоверные сведения.

4.11.4. От одного Участника конкурсного отбора поступило более 1 заявки на участие в Конкурсном отборе в отношении одного и того же Парка.

## 5. Рассмотрение документов, представленных для участия в Конкурсном отборе

5.1. Рабочая группа в течение 1 рабочего дня после окончания срока, указанного в пункте 4.9 настоящего Порядка, направляет в Комиссию по определению победителя Конкурсного отбора (далее – Комиссия) документы допущенных к участию в Конкурсном отборе Участников конкурсного отбора для рассмотрения.

5.2. Комиссию формирует, определяет порядок ее работы, состав Депэкономки Югры своим приказом.

5.3. Комиссия в течение 3 рабочих дней после окончания срока, указанного в пункте 5.1 настоящего Порядка, определяет победителя Конкурсного отбора (далее – Победитель). Решение Комиссии принимается на основании критериев (приложение 3 к настоящему Порядку) и оформляется протоколом.

5.4. В случае если сумма баллов является равной у 2 или более Участников конкурсного отбора, то Победителем является Участник конкурсного отбора, зарегистрировавший конверт с документами ранее других.

5.5. Комиссия размещает выписку из протокола на официальном сайте Депэкономки Югры в телекоммуникационной сети Интернет ([www.depeconom.admhmao.ru](http://www.depeconom.admhmao.ru)) в течение 1 рабочего дня с даты его подписания.

5.6. Комиссия в течение 2 рабочих дней со дня подписания протокола уведомляет Участника конкурсного отбора о принятом решении в письменной форме путем направления выписки из протокола способом, обеспечивающим подтверждение получения ими выписки.

Выписка из протокола заседания Комиссии должна содержать информацию о принятом решении.

5.7. После публикации объявления Министерства экономического развития Российской Федерации (далее – Минэкономразвития России) о начале сбора заявок субъектов Российской Федерации, принявших на себя обязательства по созданию и (или) развитию промышленных парков, на участие в конкурсном отборе по мероприятию «Создание промышленных (индустриальных) парков» Депэкономки Югры направляет заявку в Минэкономразвития России о предоставлении субсидии на создание и (или) развитие Парка Победителя.

5.8. В случае предоставления субсидии из федерального бюджета на финансирование мероприятий по созданию и (или) развитию Парков между

Депэкономике Югры и Победителем заключается договор о предоставлении субсидии (далее – договор).

5.9. Договор должен содержать обязательные условия о:

5.9.1. Размере субсидии.

5.9.2. Перечне затрат, на которые предоставляется субсидия.

5.9.3. Порядке предоставления субсидий.

5.9.4. Сроке перечисления субсидий.

5.9.5. Сроке и форме отчетности Победителя.

5.9.6. Порядке и условиях возврата субсидии.

5.9.7. Обязательной проверке Депэкономике Югры и органом государственного финансового контроля соблюдения условий, целей и порядка предоставления субсидии Победителем.

5.9.8. Согласии Победителя на осуществление Депэкономике Югры и органами государственного финансового контроля проверок соблюдения Победителем условий, целей и порядка предоставления субсидии.

5.10. Депэкономике Югры прекращает выплату субсидии и (или) осуществляет мероприятия по ее возврату в бюджет автономного округа при наличии хотя бы одного из следующих обстоятельств:

5.10.1. Нарушение Победителем условий договора.

5.10.2. Выявление недостоверных сведений в документах, представленных Победителем в целях получения субсидии, если при представлении достоверных сведений отсутствовали бы основания для ее предоставления либо если недостоверные сведения повлияли на размер субсидии в сторону ее увеличения.

5.11. Депэкономике Югры в течение 3 рабочих дней со дня выявления Депэкономике Югры или органом государственного финансового контроля автономного округа оснований для возврата субсидии принимает соответствующее решение и направляет Победителю письменное требование о ее возврате.

5.12. Победитель в течение 3 рабочих дней после получения требования о возврате субсидии обязан перечислить ее на счет Депэкономике Югры.

5.13. В случае невыполнения требования о возврате субсидии ее взыскание осуществляется в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.14. Депэкономике Югры и орган государственного финансового контроля проводят обязательную проверку соблюдения условий, целей и порядка предоставления субсидии Победителю.

## Приложение 1 к Порядку

**Требования**  
к бизнес-плану создания и (или) развития частного индустриального парка  
(далее – требования)

1. Бизнес-план создания и (или) развития Частного промышленного (индустриального) парка (далее – бизнес-план) должен включать следующие разделы:

- резюме проекта создания и (или) развития Частного промышленного (индустриального) парка (далее – Проект);
- описание Проекта;
- информация об основных участниках Проекта;
- описание услуг Управляющей компании;
- анализ рынка в сферах деятельности Частного промышленного (индустриального) парка (далее – Парк);
- организационный план-график создания и (или) развития Парка;
- маркетинговый план;
- финансовый план;
- анализ проектных рисков;
- прогноз денежных потоков Проекта;
- расчет показателей экономической и бюджетной эффективности Проекта.

2. Формат и структура бизнес-плана могут варьироваться в зависимости от характера Проекта, но разделы, указанные в пункте 1 требований, должны быть включены в обязательном порядке.

3. Информация, включенная в бизнес-план, должна быть объективной, обоснованной. Все числовые данные и ключевые предположения должны сопровождаться ссылками на источники информации с указанием даты, по состоянию на которую приведена информация.

4. Информация об основных участниках Проекта должна включать следующие сведения об:

Управляющей компании Парка, ее опыте реализации проектов девелопмента и управления аналогичными объектами;

инвесторах Проекта, в том числе о размере их инвестиций в Проект, подтверждении их готовности осуществить инвестиции в Проект;

резидентах (в том числе предполагаемых) Парка, подтвердивших свою готовность разместить производства в Парке, в том числе информации о размерах их инвестирования в Проект.

В составе суммы инвестиций резидентов Парка указываются отдельно: инвестиции в выкуп/строительство зданий (строений) Парка, приобретение оборудования и пр.

5. Раздел «Анализ рынка» должен включать:

анализ рынка производственно-складской недвижимости в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, муниципальном образовании Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, где размещен (планируется к размещению) Парк, в том числе определение диапазона ставок арендной платы и цен продажи за помещения производственно-складского назначения и за

земельные участки промышленного назначения;

сравнительный анализ деятельности конкурентных Парков и ценовой анализ их предложений резидентам.

6. Раздел «Маркетинговый план» должен включать:

определение целевых отраслей, на компании которых ориентирован Парк, обоснование выбора таких отраслей; определение сегмента компаний в рамках списка определенных отраслей (в том числе по виду выпускаемой продукции, величине выручки, количеству работников, территориальному аспекту размещения до момента запуска проекта Парка);

определение конкретных компаний – потенциальных резидентов Парка;

обоснование ценовых условий на услуги Управляющей компании с учетом проведенного анализа рынка, в том числе цены продажи объектов недвижимости/земельных участков и ставки арендной платы за объекты недвижимости/земельных участков в Парке;

план мероприятий по привлечению резидентов в Парк с указанием планируемого бюджета на такие мероприятия.

7. В разделе «Финансовый план» представляется следующая информация:

основные исходные данные, допущения и предпосылки, использованные для построения финансовых прогнозов;

ключевые статьи доходов и затрат (в том числе инвестиционных и эксплуатационных) по годам реализации проекта;

результаты оценки воздействия изменений ключевых факторов риска на финансовые прогнозы;

иная информация, в том числе графический материал, иллюстрирующий и детализирующий результаты финансовых прогнозов.

7.1. План финансирования Проекта должен содержать следующую информацию:

общая потребность в финансировании (в разбивке по основным категориям инвестиционных затрат);

предполагаемая структура источников финансирования;

размер и форма участия Управляющей компании;

график предоставления, обслуживания и возврата заемных средств Управляющей компанией;

размер, форма и условия предоставления финансирования иными участниками проекта.

8. Раздел «Прогноз денежных потоков проекта» должен быть выполнен с соблюдением следующих условий:

срок прогнозирования должен составлять 10 лет, начиная с года подачи конкурсной заявки на участие в конкурсном отборе;

необходимо использовать индексы-дефляторы;

для индексации ставок арендной платы, цен продажи объектов недвижимости/земельных участков рекомендуется использовать прогнозируемые рыночные темпы роста цен на указанные объекты. При отсутствии такой информации необходимо привести расчет ретроспективных темпов роста указанных показателей за последние 3 года, предшествующие году подачи заявки, с указанием источников информации;

для индексации тарифов на услуги организаций коммунального комплекса

следует использовать прогнозные индексы на тарифы таких организаций, официально публикуемые Министерством экономического развития Российской Федерации в прогнозах социально-экономического развития. На период за пределами прогнозов Министерства экономического развития Российской Федерации следует использовать значение индекса последнего прогнозного года, по которому имеется прогноз Министерства экономического развития Российской Федерации.

Указанные в данном разделе требования предъявляются к финансовой модели Частного индустриального парка.

9. Раздел «Расчет показателей экономической и бюджетной эффективности проекта» должен содержать:

- а) расчет эффективности проекта:
  - без привлечения средств субсидии;
  - с привлечением средств субсидии;
- б) расчет WACC – средневзвешенной стоимости капитала;
- в) расчет критериев экономической и финансовой эффективности проекта:
  - чистая приведенная стоимость (NPV);
  - внутренняя норма доходности (IRR);
  - рентабельность инвестиций (RI) как соотношение NPV проекта и суммарной недисконтированной величины инвестиций субъекта, с точки зрения которого составлен прогноз денежных потоков;
  - дисконтированный и недисконтированный сроки окупаемости проекта;
- г) расчет бюджетной эффективности – прогноз денежных потоков с разбивкой на статьи затрат и доходов бюджетов каждого из уровней бюджетной системы Российской Федерации;
- д) выводы об экономической целесообразности реализации проекта и обоснование использования средств субсидии.

**Рекомендации**  
**по типовой структуре и составу финансовой модели создания и (или) развития**  
**частного промышленного (индустриального) парка**

Финансовая модель создания и (или) развития частного промышленного (индустриального) парка (далее – финансовая модель) создается в формате Microsoft Excel (версия 2003 или более поздняя) в соответствии с таблицей 1. Имя файла финансовой модели должно ясно указывать на версию финансовой модели и дату подготовки. Ни одна часть финансовой модели не должна быть скрыта, защищена, заблокирована или иным образом недоступна для просмотра и внесения изменений. Все элементы, используемые при расчетах в составе формул, должны являться действующими ссылками на ячейки, в которых содержатся исходные данные (допущения), или ячейки, содержащие формулы. Недопустимы ссылки на внешние файлы (не предоставленные в составе проектного предложения) и циклические ссылки.

Финансовая модель должна допускать внесение изменений в первоначально заложенные данные (допущения) и автоматически корректировать финансовые прогнозы в случае внесения таких изменений. Финансовая модель должна быть построена так, чтобы позволить проведение анализа чувствительности результатов финансовых прогнозов к изменению всех исходных данных (допущений) модели. Если финансовые показатели, полученные в финансовой модели, основаны на одной или более базовых моделях, необходимо обеспечить динамические связи между этими базовыми моделями и финансовой моделью так, чтобы при внесении изменений в любую базовую модель происходило обновление финансовой модели.

Финансовая модель должна обладать достаточной степенью детализации, то есть содержать разбивки по основным видам продукции, регионам, производственным единицам, периодам, статьям доходов и затрат и т.п. (если применимо). В то же время финансовая модель должна предоставлять информацию в интегрированном виде, а именно: в ее составе должны присутствовать взаимосвязанные прогнозный отчет о прибылях и убытках, прогнозный баланс, прогнозный отчет о движении денежных средств.

Кроме того, финансовая модель должна отвечать принципу единообразия и последовательности в расчетах и форматировании. Формулы расчета финансовых показателей (коэффициентов), которые присутствуют в финансовой модели, должны быть неизменными для всех частей и периодов финансовой модели.

Таблица 1

## Типовая структура и состав финансовой модели

№	Наименование листа	Состав	Комментарий
1	Титул	название проекта	указывается название проекта
		цель проекта	определяется цель развития проекта
2	Навигация	участники проекта	перечисляются исполнители финансовой модели и участники проекта
		структура финансовой модели	составляется структура финансовой модели с настройкой гиперссылок
3	Исходные данные (допущения)	доходные показатели	перечисляется перечень предполагаемых к реализации продуктов и (или) услуг с ежемесячными прогнозными ценами
		расходные показатели	указываются условно постоянные и переменные операционные расходы (ОРЕХ)
4	Инвестиционная привлекательность	повышающие коэффициенты	определяется ежегодный коэффициент индексации для доходных и расходных показателей
		загрузка	определяется уровень загрузки производственных мощностей
		объем капитальных вложений	рассчитывается объем капитальных вложений (CAPEX) в разрезе всех участников проекта, размер реинвестированной прибыли
		периодизация Проекта	указывается длительность прогнозного периода «горизонт времени», период вложения инвестиций, период начала выплат процентов и срок выкупа долей
		финансирование	определяется рыночная процентная ставка по кредиту, сумма проектного финансирования, условия по заемному финансированию (ставка, график получения, обслуживание долга)
		налоговое окружение	предоставляется информация о налоговом окружении (налог на прибыль, имущество, НДС и т.д.) и иных обязательных платежах (пошлины, взносы по обязательному страхованию и т.п.)
		технико-экономические показатели	отражается проектная производственная мощность исследуемого объекта
		допущения в финансовой модели	учитываются такие расходы, как чрезвычайные расходы, обслуживание офисных помещений и т.д.
5	Бюджет движения денежных средств (БДДС)	эффективность инвестиций	отражаются следующие показатели инвестиционной привлекательности: чистый приведенный доход (NPV), ставка дисконтирования (D), индекс прибыльности (PI), внутренняя норма рентабельности (IRR), срок окупаемости инвестиций (S), бюджетный эффект
		сальдо от операционной деятельности	рассчитывается разность между поступлениями и расходами от основной деятельности за определенный промежуток времени
		сальдо от инвестиционной деятельности	рассчитывается разность между поступлениями и выплатами от инвестиционной деятельности за определенный промежуток времени

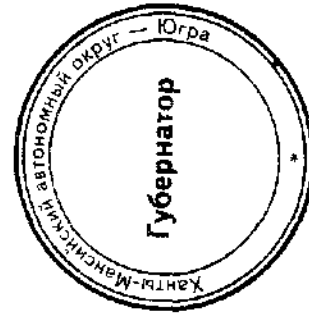
		сальдо от финансовой деятельности	расчитывается разность между поступлениями и выплатами от финансовой деятельности за определенный промежуток времени
		денежный поток	расчитывается денежный поток с учетом поступлений и выплат НДС
6	Бюджет доходов и расходов (БДР)	доходы расходы	расчитываются поступления от реализации продуктов и (или) услуг. Без учета НДС расчитываются основные статьи расходов: заработная плата, налоги, амортизация, прочие расходы. Без учета НДС
		чистая прибыль	определяется разность между прибылью до налогообложения и налогом на прибыль за определенный промежуток времени
7	Баланс	рентабельность	высчитывается рентабельность реализованной продукции (ROM)
8	Технико-экономические показатели (ТЭП)	бухгалтерский баланс производственная мощность проекта	определяются размеры активов и пассивов проекта вычисляется ежемесячная производственная мощность проекта с учетом коэффициента загрузки
9	План по персоналу	расходы на заработную плату	расчитываются расходы на заработную плату производственного и управленческого персонала с учетом взносов по обязательному страхованию
10	Капитальные затраты (CAPEX)	потребность в инвестициях	отображаются этапы капитальных вложений и необходимая потребность в капитальных инвестициях
11	Операционные расходы (OPEX)	плановые расходы	расчитываются управленческие, производственные и прочие расходы с учетом НДС
12	Ставка дисконтирования (D)	ставка дисконтирования	определяется ставка дисконтирования. Например, на основе метода расчета WACC
13	Анализ рисков	чувствительность NPV	определяется чувствительность NPV к изменениям экономических показателей проекта



Приложение 3 к Порядку  
Критерии отбора управляющих компаний или девелоперов

№	Критерии	Минимальные значения	Значения в заявке участника конкурса	Количество баллов
Количество созданных (планируемых) рабочих мест резидентами Парка по отношению к площади земельных участков Парка	человек на 1 га	не менее 10	от 10 до 15 включительно	10
			от 16 до 20 включительно	12
			от 21 до 25 включительно	14
Величина осуществленных (планируемых) инвестиций в основные фонды резидентами Парка с момента заключения соглашения о размещении в Парке по отношению к площади земельных участков Парка	тыс. рублей (без учета НДС) на 1 га	не менее 20 000	более 25	16
			от 20 001 до 25 000 включительно	10
			от 25 001 до 30 000 включительно	11
			от 30 001 до 35 000 включительно	12
Годовая выручка (планируемая годовая выручка) резидентов Парка, заключивших соглашения о размещении (о намерении размещения) в Парке при выходе на проектную мощность производства, по отношению к площади земельных участков Парка	тыс. рублей (без учета НДС) на 1 гектар	не менее 15000	более 35 000	14
			от 15 000 до 20 000 включительно	10
			от 20 001 до 25 000 включительно	11
			от 25 001 до 30 000 включительно	13
Уровень заполненности (предполагаемый уровень заполненности) Парка (площадь земельных участков, предоставленных резидентам Парка а (в аренду или собственность)/общая площадь земельных участков Парка)	процентов	20	более 30 000	15
			от 20 до 30 включительно	10
			от 31 до 40 включительно	12
			от 41 до 50 включительно	14
			более 50	16

».



Временно исполняющая обязанности  
Губернатора Ханты-Мансийского  
автономного округа - Югры

Н.В.Комарова