УДК:338.24

Мухтарова Т. Р., преподаватель-исследователь,
директор PR-службы ГК «Москабельмет»
г. Москва, Российская Федерация

ОСОБЕННОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА

Индустриальный парк в обязательном порядке является объединением, которое включается в себя специализированную управляющую компанию. Роль управляющей компании в деятельности индустриального парка трудно переоценить – она является центром управления и координации целей и действий всех участников парка и ответственной компанией за разработку и эффективную реализацию стратегии развития индустриального парка.

Согласно законодательству, управляющая компания индустриального парка должна не менее 80 % выручки получать именно от деятельности по управлению индустриальным парком [1].

В зависимости от отраслевого наполнения и связанности деятельности резидентов индустриального парка, можно выделить несколько ролей управляющей компании: «арендодатель», «координатор», «инвестор», «комплексный управляющий», рисунок 1.

<table>
<tr><td rowspan="4">Низкая доля инноваций и стартапов</td><td colspan="2">Высокая связанность резидентов</td><td rowspan="4">Высокая доля инноваций и стартапов</td></tr>
<tr><td><u>Координатор</u></td><td><u>Комплексный управляющий</u></td></tr>
<tr><td><u>Арендодатель</u></td><td><u>Инвестор</u></td></tr>
<tr><td colspan="2">Низкая связанность резидентов</td></tr>
</table>

Рисунок 1 – Роли управляющей компании индустриального парка

Примечание – Источник: Собственная разработка

Наличие единой территории и действующей инфраструктуры позволяет организовать функционирование индустриального парка по самому простому пути – сдавать площади в аренду. Зачастую управляющая компания, избравшая роль «арендодателя», не учитывает технологическую связанность резидентов и их отраслевую принадлежность, ставя своей целью лишь заполнить площади. Распространенность такой роли управляющей компании является одной из проблем в деятельности индустриальных парков, поскольку крайне негативно

сказывается на эффективности деятельности индустриального парка в целом и ведет к потере сущностного смысла его создания.

По нашему мнению, очень важно создать работающую управляющую компанию, которая будет выполнять функции, необходимые для обеспечения эффективной работы индустриального парка в долгосрочной перспективе. Таким вариантом может стать «координатор», когда управляющая компания ведет отбор резидентов по принципу технологической связанности. Предпочтение отдается арендаторам, чья деятельность соответствует долгосрочной концепции развития парка и профильным направлениям деятельности.

В случае если стратегия развития предполагает существенную инновационную составляющую, в том числе и с привлечением средств муниципального и федерального округов, а также развитие малого бизнеса, управляющая компания принимает на себя роль «инвестора».

Сочетание управления технологически связанными резидентами и высокой доли инноваций реализуется в роли «комплексного управляющего». Сложное многофакторное управление таким индустриальным парком должно базироваться на актуальной детально разработанной концепции развития с четкими стратегическими целями, что в итоге даст наибольшую эффективность функционирования индустриального парка.

Разработка функций управляющей компании индустриального парка базируется на основных направлениях деятельности объединения, роли управляющей компании и ключевых критериях оценки эффективности его деятельности. Так, управляющая компания будет отвечать в первую очередь за следующие группы показателей, на основе которых осуществляется мониторинг деятельности индустриального парка:

– экономические;
– социально-экономические;
– инновационные;
– организационные, рис. 2.

В зависимости от особенностей деятельности управляющей компании в мониторинг могут быть добавлены специфические показатели.

Кроме того, в функционал управляющей компании также включает сам процесс управления объединением, где можно выделить два основных направления деятельности:

– стратегическое развитие;
– операционное управление.

Таким образом, можно выделить два крупных блока в деятельности управляющей компании индустриальных парков: обязательные функции и специализированные функции. Обязательные функции выполняют все управляющие компании, это обусловлено смысловой ролью и определено законодательством, а специализированные функции – это те, которые может на себя брать управляющая компании в зависимости от специфических возможностей конкретного индустриального парка и не являющиеся необходимыми для всех управляющих компаний.

Рисунок 2 – Показатели мониторинга деятельности индустриального парка

Примечание – Источник: Собственная разработка

Набор этих функций будет отличаться в зависимости от выбранной роли управляющей компании индустриального парка.

Так, базовыми функциями управляющей компании индустриального парка являются:

- стратегические;
- экономические;
- социально-экономические;
- инновационные;
- организационные;
- операционного управления.

Каждое направление состоит из набора функций, значимость которых будет варьироваться в зависимости от роли управляющей компании.

Для реализации той или иной роли управляющей компании важны предпосылки создания и развития индустриального парка: технологическая связанность компаний (координатор / комплексный управляющий) обеспечивающая как правило индустриальные парки типа «браунфилд» на базе крупного отраслевого предприятия, предоставляя дополнительные услуги / сырье, необходимые для отрасли. Крупные индустриальные парки с участием государственной собственности и имеющие выгодную локацию остаются в роли арендодателей. В случае, если локация не так выгодна, то управляющая компания берет на себя роль инвестора и активно участвует в привлечении резидентов, это чаще встречается среди частных парков. В таблице 2 приведены примеры ролей управляющей компаний в случайно выборке действующих индустриальных парков.

Таблица 2 – Показатели деятельности и роли управляющих компаний в индустриальных парках

Название ИП/тип/форма собственности	Годовой объем выручки на резидента (млн. руб)	Годовой объем выручки на Работника (млн. руб)	Налоги за 2020г (млн. руб.).	Налоги за 2020 г. на одного резидента	Налоги за 2020 г. на одно рабочее место	Инвестиции на одно рабочее место (млн. руб.)	Роль управляющей компании
АО «ОКА Полимер» Нижегородская обл. Браунфилд/частная	173,52	2,77	Нет данных			73,67	инвестор
Вятские Поляны Кировская область Гринфилд/смешанная	561,25	2,73	281,30	70,3	1,54	2,40	арендодатель
Ангарский технопарк Федеральный округ Сибирский/ комплексный/смешанная	49,57	0,92	50,28 (2019)	1,93	0,04	0,20	арендодатель
ЗМЗ/комплексный/ частная	1 147,96	1,33	700,0	140,0	0,16	0,34	координатор
VICTORIA INDUSTRIAL PARK/Гринфилд/частная Москва	Нет данных	Нет данных	294,0	26,73	0,12	8,28	инвестор
Химический парк Тагил Уральский округ Браунфилд/частная	862,27	6,77	895,3	81,39	0,64	1,24	комплексный управляющий
Нагорный Федеральный округ Дальневосточный Камчатка/комплексный/ частная	1 112,07	12,68	141,13	47,04	0,54	0,665	инвестор

Источник: составлено автором по данным [3]

Анализ данных позволяет сделать вывод о том, что относительные показатели эффективности деятельности парка значительно превышают значение в тех ИП, где роль управляющей компании связана не только с предоставлением аренды, а преобладающей функцией является инвестирование развития. Меньше всего доход на одно рабочее место у ИП, управляющая компания которых осуществляет в основном функции, связанные предоставление аренды.

Сравнение ИП, имеющих примерно одинаковые объемы годовой выручки (ИП «ЗМЗ» – роль УП[2] – координатор и ИП «Нагорный»- роль УП – инвестор», объем годовой выручки на одного работника в ИП «Нагорный» выше в 12 раз, а также объем инвестиций на одно рабочее место в два раза выше. Анализ показателей налогов, приходящихся на одно рабочее место в значительно выше в тех ИП, где УП – это комплексный управляющий или инвестор. При этом самое высокое значение этого показателя у ИП « Вятские поляны», где УП – арендодатель.

Общий вывод

Рассмотрение теоретических основ создания управляющей компании в индустриальных парках и результаты их деятельности за 2020 г. показывают важность их роли в обеспечении эффективности детальности и развитии индустриальных парков. Дополнительному исследованию подлежат рассмотрение различных функционалов деятельности управляющей компании и определение факторов, оказывающих влияние на результативность помимо деятельности управляющей компании.

Литература

1. О промышленной политике в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон: с измен. на 20 июля 2020 года. – Режим доступа: https://docs.cntd.ru/document/420242984. – Дата обращения 12.07.2021.

2. сборник нормативных правовых актов российской федерации в сфере индустриальных парков [Электронный ресурс], 2016. – Режим доступа: https://indparks.ru/upload/iblock/818/CNPA__2(internet).pdf. – Дата обращения 11.09.2021.

3. Геоинформационная система: индустриальные парки. технологии, кластера [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://gisp.gov.ru/-gisip/#!ru/parks/ind/1. – Дата обращения 02.09.2021.

4. Индустриальные парки. Требования: Национальный стандарт Российской Федерации. ГОСТ Р-2014 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://-www.indparks.ru/upload/medialibrary/426/nacional_nyj_standart_industrial_nye_parki_trebovaniya.pdf. – Дата обращения 18.08.2021.

5. Митрофанова, И. В. Преимущества и проблемы организации регионального промышленного комплекса в формате индустриального парка / И. В. Митрофанова, [и др.] // Известия ВолгТУ. – 2013 – № 11. – С. 96–103.

6. Навроцкий, Р. О. ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ КАК ИНСТРУМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ / Р. О. Навроцкий [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://innoj.tversu.ru/Vipusk1(6)2015/-7.%20%D0%9D%D0%B0%D0%B2%D1%80%D0%BE%D1%86%D0%BA%D0%B8%D0%B9.pdf. – Дата обращения 09.09.2021.

7. Псарева, Н. Ю. Теоретические основы формирования кластеров / Н. Ю. Псарева // Управленческие науки в современном мире: сборник докладов научной конференции / Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации. – М., 2020. – С. 94–98. (2020)

[2] УП – управляющая компания