

## СОЗДАНИЕ ЕДИНОЙ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПАРКОВ

*Кузнецова С.Н., кандидат экономических наук, доцент,  
Романовская Е.В., кандидат экономических наук, доцент,  
Жислина Д.В.,*

*Назаркина Е.С.,*

*Нижегородский государственный педагогический университет им. К. Минина*

**Аннотация:** исследование направлено на создание единой управляющей компании в результате размещения бизнеса на промышленных площадках в границах территорий опережающего развития и особых экономических зон регионального уровня на территории промышленных кластеров. В результате проведенного исследования были выявлены проблемы муниципальных промышленных парков:

- не сформирована команда управляющих компаний для менеджмента недвижимостью промышленных парков;
- отсутствие наработанных компетенций по профессиональному управлению коммерческой промышленной недвижимостью;
- не заложены расходы на использование и содержание построенных коммуникаций;
- значительный разбег и размер тарифов на электроэнергию;
- предусматривается налог на имущество муниципальной собственностью;
- без проведения торгов передача земель в аренду малым резидентам промышленных парков затруднена;

- не предусматривает серьезного заработка для управляющей компании бизнес-модель промышленных парков небольшого формата в муниципалитетах. Методологическая база исследования включает проблему диспропорции предпочтений планируется ликвидировать с помощью равноправных соглашений для частных и муниципальных промышленных парков на приобретение аванса о финансировании строительства инфраструктуры или компенсацию затрат на проектно-сметную документацию, а также приоритета в получении финансирования частными управленческими компаниями. Данный вопрос раскрывается путем использования совокупности методов: диалектического, причинно-следственного и ранжирования значений статистических показателей. Теоретическая и практическая значимость исследования заключается в том, что разработанная методика позволяет не только оценивать экономическую динамику муниципальных районов, но и увязывать ее с региональным экономико-пространственным развитием. Цель исследования предусматривает создание единой управляющей компании для промышленных парков и формирование штата соответственно эффекту масштаба.

**Ключевые слова:** управляющая компания, таргетирование, инвестиции, промышленный парк, предпочтения, эффект

### Введение

В результате создания единой управляющей компании могут быть реализованы следующие задачи:

- создание территории опережающего развития;
- создание единой управляющей компании по управлению муниципальным имуществом промышленных парков;
- установление верхнего потолка, рекомендованных льготных тарифов для промышленных парков, имеющих территории развития и передача всех построенных за государственный счет промышленных парков единой сетевой компании.

Сложилась отрицательная диспропорция между предпочтениями и источниками финансирования инвестиционных затрат на организацию инфра-

структуры между частными и государственными промышленными парками [1, с. 193].

Программы субсидирования развития промышленных парков не всегда сопровождается реальным финансированием, а размеры субсидий не соответствуют потребностям управляющих компаний и резидентов промышленных парков.

Промышленные парки в муниципалитетах не обладают существенными налоговыми предпочтениями, наоборот их деятельность характеризуется несоразмерностями в предпочтениях между промышленными парками в муниципалитетах и промышленно развитых городах, заработавших статус территории опережающего развития [2, с. 16].

Данная ситуация характеризуется образованной угрозой для муниципалитетов с точки зрения негативных инвестиционных проектов,

квалифицированного персонала, финансовых ресурсов [3, с. 1145].

По расчетам исследования территории опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР) позволяют значительно и законно снизить налоговое бремя (-26,7%) [Горемыкин и др., 2019, с. 96].

1. Налоговые льготы:

- внебюджетные фонды – 22987 тыс.руб. (30%);
- Федеральный бюджет – 4664 тыс.руб. (7%);
- бюджет субъекта РФ – 47982 тыс. руб. (63%).

2. Доходы бюджетной системы:
- Внебюджетные фонды – 12921 тыс.руб. (6%);
  - бюджет субъекта РФ – 65439 тыс.руб. (32%);
  - Федеральный бюджет – 129619 тыс.руб. (62%).

На территории Нижегородской области и города Нижнего Новгорода действуют две территории опережающего социально-экономического развития: ТОСЭР «Саров», ТОСЭР в г. Володарске и р.п. Решетиха, в исследовании рассматриваются преференции для инвесторов (табл. 1, 2).

Таблица 1

**Преференции для инвесторов (налоговые льготы, %) ТОСЭР «Саров»**

Наименование налога	Страховые взносы 1-10 год	Налог на прибыль		Налог на имущество 1-10 год
		1-5 год	6-10 год	
с учетом льгот	7,6	5	12	0
без льгот	30,2	20	20	2,2

Источник: <http://www.решение-верное.рф/national-project-system-measures>

Для получения субсидий необходимо соответствовать жестким требованиям, предъявляемым к промышленным паркам по площади земельного участка, имеющимся энергоресурсам и другим элементам инфраструктуры, которым большинство промышленных площадок не соответствует.

В таких условиях небольшие и средние промышленные площадки не видят необходимости включения в реестр и дальнейшего развития в качестве промышленного парка муниципального уровня.

Для активизации процесса развития промышленных площадок предлагается создать ТОСЭР, сформированную по отраслевому принципу (индустриальная недвижимость вне зависимости от территориальной районной подчиненности), в ко-

торую войдут малоформатные промышленные площадки всех муниципалитетов, обладающие возможностью к расширению и имеющие свободные энерго-, и иные ресурсы [5, 2019, с. 14].

Из существующих промышленных парков муниципального, площадки, которые имеют перспективу развития, свободные территории, объекты недвижимости, энергоресурсы, имеют возможность включить земельные участки в единую ТОСЭР.

Включаются все виды деятельности, которые осуществляют резиденты действующих промышленных площадок и добавляются перспективные, определенные путем отраслевого экономического анализа.

Таблица 2

**Преференции для инвесторов (налоговые льготы, %) ТОСЭР в г. Володарске и р.п. Решетиха**

Наименование налога	Налог на прибыль 5-10 год	Страховые взносы (бюджет РФ) 7,6% (10 лет, если стал резидентом в первые 3 года с момента создания)
бюджет	0% – 5 лет	обязательное пенсионное страхование -6%
бюджет субъекта	5% – 5 лет; 10% – следующие 5 лет	обязательное социальное страхование – 1,5% обязательное медицинское страхование – 0,1%

Источник: <http://www.решение-верное.рф/national-project-system-measures>

Малоформатные площадки, связанные через механизм ТОСЭР, получают [6, с. 104]:

- льготные ставки по налогообложению (0-5-10-12,5% налог на прибыль, 0% ставка земельный налог, 0% ставка налог на недвижимость и имущество юридических лиц), льготные (7,6%) ставки взносов на обязательное страхование (ПФР, ФОМС, ФСС);
- единую управляющую компанию регионального уровня, что позволит осуществить единый

управляемый процесс привлечения резидентов; стимулировать реализацию на этих площадках новых инвестиционных проектов;

- проводить единую политику финансирования создания и реконструкции объектов инженерной инфраструктуры промышленных площадок.

При этом резиденты будут платить налог на доходы физических лиц в местные бюджеты. Создание ТОСЭР на территориях промышленных площадок, расположенных в разных муниципали-

татах, создает механизм стимулирования экономического развития в России, что позволяет позиционировать проект как пилотный инструмент, который уже показал себя в части развития промышленных территорий в особых экономических зонах, ТОСЭР [7, с.160].

### Результаты исследования

Все основные проблемы промышленных парков, возможно, решить с помощью нескольких решений.

На рынке отсутствуют свои частные управляющие компании, которые могут управлять уже созданными промышленными парками со штатом специалистов, принимать решения большинства хозяйственных ситуаций промышленных парков [8, с. 146].

На рынок не приходят девелоперские компании с бюджетом или прибыльной моделью, которым разрешено осуществлять необходимые затраты на создание инфраструктуры и благоустройство.

Необходимо реализовать возмездную передачу на баланс и в эксплуатацию сетевой компании, на оговоренных условиях; передачу сетевой компании в пользование или в аренду этих сетей [9, с. 116].

Создание централизованной единой сетевой компании и передача сетей промышленных парков на баланс данной компании при условии установления единой тарифной политики на подключение и текущее ресурсоснабжение [10, с. 74].

Освободить от налога на имущество объекты инфраструктуры промышленных парков муниципальной собственности.

Включение всего списка аккредитованных промышленных парков в перечень приоритетных инвестиционных проектов или в инвестиционный меморандум – присвоение статуса, при котором возможно использовать льготный режим [11, с. 165].

Объем бюджетных средств по мере поддержки, млн руб. [12, с. 81]:

2019 – 173 млн руб.

2020 – 150 млн руб.

Данной меры недостаточно, вследствие того, что преференциальный налоговый режим территорий опережающего развития в моногородах значительно превосходит эффект от преференциального режима регионального инвестиционного проекта, превышает налоговый эффект от особых экономических зон [13, с. 382].

Внесены ограничивающие условия о подтверждении 30% собственных источников инвестиций в организацию инфраструктуры или недвижимость на момент подачи заявки, сложно передать управляющей компании малоформатному промышленному парку в аренду муниципальную зем-

лю с правом заключения договора субаренды с резидентом по критерию масштабного инерционного проекта [14, с. 169].

Управляющая компания заинтересована в выполнении резидентами своих инфраструктурных площадок, поэтому необходимо осуществлять применение административного ресурса для более результативного входа на рынок региона [15, р. 540].

Промышленные площадки являются наиболее приспособленными для формирования производств и производственных услуг, в связи с тем, что присутствует необходимая инфраструктура [16, р. 414].

Во многих промышленных парках предлагают услуги торгового дома, то есть осуществляется поддержка в сбыте продукции, существует сырьевая и производственная кооперация, присутствуют объекты общего пользования, оказываются централизованно услуги транспортной и складской логистики.

Резиденты промышленных парков – наиболее субсидируемая категория предпринимателей малого и среднего бизнеса [17, р. 758]. Резиденты промышленных парков внутри особой экономической базы располагают льготами и преференциями по местным (арендная плата за землю и земельный налог – компенсация до 25% затрат на аренду недвижимости промышленных парков, не более 1 млн руб.) [18, р. 669], региональным (налог на имущество – компенсация до 25% затрат на выкуп недвижимости промышленных парков, не более 5 млн руб.) и федеральным налогам (льготы в части налога, зачисляемого в региональный бюджет), по таможенным пошлинам и платежам [19, р. 784].

Резиденты промышленных парков в рамках единой управляющей компании имеют иные льготы и преференции от муниципалитетов [20, р. 534]:

- снижающий коэффициент к ставке арендной платы за землю;
- снижение ставки налога на имущество – 2,2-0,1% - региональный налог;
- привилегии в части налога на прибыль, зачисляемого в региональный бюджет снижен на 4,5% пункта - федеральный налог;
- привилегии по таможенным пошлинам и платежам;
- нулевая или низкая ставка аренды земли на время возведения;
- передача земельного участка в аренду без проведения аукционов;
- переоформление арендованной у страны земли в собственность под предметом недвижимости;
- привилегии по присоединению к сетям энергоснабжения (к электрическим, тепловым сетям,

газовым магистралям, сетям водоподведения и канализации – 0%);

- налог на прибыль 5-20%;
- налог на землю 0-1,5%;
- налог на имущество организаций 0-2,2%;
- страховые взносы в государственные внебюджетные фонды 7,6-30%.

Возможно, осуществить два варианта: создание единой управляющей компании муниципальных промышленных парков и частных промышленных парков [21, р. 583].

Выводы по поддержке: сети, коммуникации частного промышленного парка создавались за счет девелопера, поэтому бесплатное подключение – экономически нецелесообразно [22, р. 794].

Государство своим ресурсам не должно создавать искусственных преимуществ муниципальных промышленных парков перед частными проектами [23, р. 524].

### Заключение

В результате исследования было выявлено, что необходимо осуществить следующие меры поддержки резидентам промышленных парков [24, р. 162]:

- компенсация затрат резидентов на покупку земли и промышленной недвижимости на территории промышленных парков;
- компенсация затрат резидентов на техническое подключение к инфраструктуре на территории промышленных парков;
- предоставление кредитного продукта, создание корпорации малого и среднего бизнеса для резидентов промышленных парков;
- распространение льготных режимов на территории промышленных парков.

Преимущества данных мероприятий: таргетирование инвестиций, стимулирование спроса на промышленные парки, простота и объективность, оценка заявок, возможность целевой поддержки перспективных экономических специализаций.

Недостатками данных мероприятий являются: возможная незаинтересованность отдельных управляющих компаний, относительная сложность администрирования, преимущества получают уже созданные промышленные парки.

В результате создания единой управляющей компании обеспечено:

- на конец 2020 года степень заполняемости объектов резидентами промышленного парка составит не менее 70% общей территории площадки [25, р. 169];

- на конец 2020 года величина средств, поступивших в виде налогов в федеральный бюджет от исполнения деятельности резидентов промышленного парка составит не менее общего размера средств, запрашиваемых в виде субсидии [26, р. 746];

- на конец 2020 года число высокопроизводительных рабочих мест для промышленных парков составит не менее 500-1500, а в отношении субъектов Российской Федерации с численностью населения менее 500 тыс. человек количество мест для промышленных парков составит не менее 400-750 [27, р. 462];

- на конец 2020 года коэффициент бюджетной эффективности инвестиционного проекта для промышленных парков составит не менее 1,5-2 [28, р. 451];

- не менее 1,05 составит среднегодовой коэффициент роста производительности труда [29, р. 451].

В создавшихся условиях государство своим ресурсом может нивелировать искусственно созданные преимущества муниципальных (государственных) парков перед частными проектами путем выравнивания тарифов, субсидирования [30, р. 451].

Требуется региональная государственная программа или мероприятия поддержки малого и среднего бизнеса.

### Литература

1. Безрукова Т.Л., Морковина С.С., Цзян Суй. Развитие территориально-отраслевых кластеров: методические основы управления, факторы формирования, вектора поддержки: монография. М.: «КноРус». 2019. 193 с.
2. Бодрунов С.Д. Российская экономическая система: будущее высокотехнологичного материального производства // Экономическое возрождение России. 2018. № 2 (40). С. 5 – 16.
3. Викулов В.А., Бутрин А.Г. Алгоритм формирования и управления взаимодействиями промышленного предприятия с поставщиками материальных ресурсов и потребителями готовой продукции // Фундаментальные исследования. 2019. № 8 (часть 5). С. 1141 – 1145.
4. Горемыкин В.А., Соколов С.В. Формы интеграции предприятия // Вопросы региональной экономики. 2019. С. 87 – 96.
5. Доничев О.А. Экономическая интеграция как фактор снижения дифференциации в развитии регионов // Вестник Владимирского государственного университета имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых. Серия: Экономические науки. 2019. № 1. С. 4 – 14.

6. Игнатьев М.Н. О понятии экономической интеграции хозяйствующих субъектов // *Экономический журнал*. 2019. Т. 27. №3. С. 99 – 104.
7. Княгинин В.Н., Щедровицкий П.Г. *Промышленная политика России: кто оплатит издержки глобализации*. Серия: «Идеологии» М.: Европа. 2018. 160 с.
8. Конищев А.С. *Интеграция процесса оперативного логистического планирования на предприятии // Логистические системы в глобальной экономике*. 2019. № 4. С. 142 – 146.
9. Кузнецова С.Н., Кузнецов В.П. *Эффективный инструмент для решения задач конверсии // Экономика и управление: проблемы, решения*. 2018Т. 1. № 10. С. 113 – 116.
10. Кузнецова С.Н., Кузнецов В.П., Егорова А.О. *Современные логистические системы промышленных площадок // Хранение и переработка сельхозсырья*. 2018. № 1. С. 71 – 74.
11. Мансурова А.Ф. *Интеграция как категория экономической науки // Экономика. Инновации. Управление качеством*. 2018. № 4 (9). С. 165.
12. Саликов Ю.А., Барзенкова А.С., Зенин А.А. *Концептуальный подход к осуществлению многоцелевой регионально-отраслевой интеграции на основе кластерной политики // Технологии пищевой и перерабатывающей промышленности АПК – продукты здорового питания*. 2018. № 3. С. 76 – 81.
13. Харченко С.В. *Современные информационные модели 2018учетного обеспечения управления и формирования прибыли // Молодой ученый*. 2018. № 12. С. 377 – 382.
14. Яновский В.В., Проскурников С.В. *Методические аспекты влияния инвестиций на стоимость бизнеса // Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права*. 2017. № 4-2. С. 165 – 169.
15. Andryashina N.S., Romanovskaya E.V., Garina E.P., Kuznetsov V.P., Kuznetsova S.N. *Modernization of Production under the Conditions of Modern Technologies (by the Example of Metallurgical Production of PJSC «GAZ» // Lecture Notes in Networks and Systems*. 2020. № 87. P. 532 – 540.
16. Andryashina N.S., Garin A.P., Romanovskaya E.V., Kuznetsova S.N., Kozlova E.P. *Development of the Production System of the Enterprise on the Example of Workshop of the PJSC «GAZ» // Lecture Notes in Networks and Systems*. 2020. № 73. P. 403 – 414.
17. Andryashina N.S., Romanovskaya E.V., Kuznetsov V.P., Kuznetsova S.N., Kozlova E.P. *Development of the Production System of the Enterprise on the Example of Workshop of the PJSC «GAZ» // Lecture Notes in Networks and Systems*. 2020. №73. P. 747 – 758.
18. Kuznetsova S.N., Kuznetsov V.P., Kozlova E.P., Potashnik Y.S., Tsymbalov S.D. *Transformational Period of Russian Development in the Digital Economy // Lecture Notes in Networks and Systems*. 2020. №91. P. 663 – 669.
19. Mizikovskiy I.E., Kozlova E.P., Garina E.P., Garin A.P., Kuznetsova S.N. *Improvement of Cost Allocation Processes for Maintenance and Operation of Industrial Enterprise Equipment // Lecture Notes in Networks and Systems*. 2020. №73. P. 775 – 784.
20. Potashnik Y.S., Artemyeva M.V., Kuznetsova S.N., Garin A.P., Letyagina E.N. *The Status and Trends in Innovative Activity of Industrial Enterprises of Nizhny Novgorod Region // Lecture Notes in Networks and Systems*. 2020. №73. P. 525 – 534.
21. Romanovskaya E.V., Kuznetsov V.P., Andryashina N.S., Garina E.P., Garin A.P. *Development of the System of Operational and Production Planning in the Conditions of Complex Industrial Production // Lecture Notes in Networks and Systems*. 2020. № 87. P. 572 – 583.
22. Romanovskaya E.V., Garina E.P., Andryashina N.S., Kuznetsov V.P., Tsymbalov S.D. *Improvement of the Quality System of Manufactured Products at the Enterprise of Mechanical Engineering // Lecture Notes in Networks and Systems*. 2020. №73. P. 785 – 794.
23. Romanovskaya E.V., Garina E.P., Andryashina N.S., Kuznetsova S.N., Artemyeva M.V. *Studying the Experience of Reengineering Business Processes in the Practice of Domestic Enterprises: Problems and Prospects of Application // Lecture Notes in Networks and Systems*. 2020. № 73. P. 517 – 524.
24. Gari, A.P., Artashina I.A., Zaitseva S.A., Smirnova Z.V., Potashnik Y.S. *Research of the Tools of Influence on the Behavior of Market Subjects // Lecture Notes in Networks and Systems*, 2020. № 91. P. 156 – 162.
25. Garina E.P., Romanovskaya E.V., Andryashina N.S., Kuznetsov V.P., Shpilevskaya E.V. *Organizational and Economic Foundations of the Management of the Investment Programs at the Stage of Their Implementation // Lecture Notes in Networks and Systems*. 2020. № 91. P. 163 – 169.
26. Garina E.P., Garin A.P., Kuznetsov V.P., Romanovskaya E.V., Andryashina N.S. *Definition of Key Competences of Companies in the “Product-Production” System // Lecture Notes in Networks and Systems*. 2020. № 73. P. 737 – 746.
27. Garina E.P., Kuznetsov V.P., Romanovskaya E.V., Andryashina N.S., Trifonova E.Y. *Increase of the Efficiency of the Industrial Enterprise Management System by the Example of Separate Projects of Contract Production // Lecture Notes in Networks and Systems*. 2020. № 73. P. 453 – 462.

28. Garina E.P., Kuznetsov V.P., Romanovskaya E.V., Kuznetsova S.N., Kornilov D.A. Formation of the Production System Elements in the Enterprise of the Industry Through the Integration of Production Systems and Product Creation Systems // *Lecture Notes in Networks and Systems*. 2020. № 73. P. 441 – 451.

29. Kozlova E.P., Kuznetsov V.P., Garina E.P., Romanovskaya E.V., Andryashina N.S. Methodological Bases of the Assessment of Sustainable Development of Industrial Enterprises (Technological Approach) // *Lecture Notes in Networks and Systems*. 2020. № 91. P. 670 – 679.

30. Kozlova E.P., Potashnik Y.S., Artemyeva M.V., Romanovskaya E.V., Andryashina N.S. (2020). Formation of an Effective Mechanism for Sustainable Development of Industrial Enterprises // *Lecture Notes in Networks and Systems*. 2020. № 73. P. 545 – 556.

### References

1. Bezrukova T.L., Morkovina S.S., Czjan Suj. Razvitie territorial'no-otraslevykh klasterov: metodicheskie osnovy upravleniya, faktory formirovaniya, vektora podderzhki: monografiya. M.: «KnoRus». 2019. 193 s.

2. Bodrunov S.D. Rossijskaja jekonomicheskaja sistema: budushhee vysokotekhnologichnogo material'nogo proizvodstva. *Jekonomicheskoe vozrozhdenie Rossii*. 2018. № 2 (40). S. 5 – 16.

3. Vikulov V.A., Butrin A.G. Algoritm formirovaniya i upravleniya vzaimodejstvijami promyshlennogo predpriyatija s postavshhikami material'nykh resursov i potrebiteljami gotovoj produkcii. *Fundamental'nye issledovaniya*. 2019. № 8 (chast' 5). S. 1141 – 1145.

4. Goremykin V.A., Sokolov S.V. Formy integracii predpriyatija. *Voprosy regional'noj jekonomiki*. 2019. S. 87 – 96.

5. Donichev O.A. Jekonomicheskaja integracija kak faktor snizhenija differenciacii v razvitii regionov. *Vestnik Vladimirskogo gosudarstvennogo universiteta imeni Aleksandra Grigor'evicha i Nikolaja Grigor'evicha Stoletovykh*. Serija: *Jekonomicheskie nauki*. 2019. № 1. S. 4 – 14.

6. Ignat'ev M.N. O ponjatii jekonomicheskoi integracii hozjajstvujushhix sub#ektov. *Jekonomicheskij zhurnal*. 2019. T. 27. №3. S. 99 – 104.

7. Knjagin V.N., Shhedrovickij P.G. Promyshlennaja politika Rossii: kto oplatiť izderzhki globalizacii. Serija: «Ideologii» M.: Evropa. 2018. 160 s.

8. Konishhev A.S. Integracija processa operativnogo logisticheskogo planirovaniya na predpriyatii. *Logisticheskie sistemy v global'noj jekonomike*. 2019. № 4. S. 142 – 146.

9. Kuznecova S.N., Kuznecov V.P. Jefferktivnyj instrument dlja reshenija zadach konversii. *Jekonomika i upravlenie: problemy, reshenija*. 2018T. 1. № 10. S. 113 – 116.

10. Kuznecova S.N., Kuznecov V.P., Egorova A.O. Sovremennye logisticheskie sistemy promyshlennykh ploshhadok. *Hranenie i pererabotka sel'hozsyr'ja*. 2018. № 1. S. 71 – 74.

11. Mansurova A.F. Integracija kak kategorija jekonomicheskoi nauki. *Jekonomika. Innovacii. Upravlenie kachestvom*. 2018. № 4 (9). S. 165.

12. Salikov Ju.A., Barzenkova A.S., Zenin A.A. Konceptual'nyj podhod k osushhestvleniju mnogocel'noj regional'no-otraslevoj integracii na osnove klasternoj politiki. *Tehnologii pishhevoj i pererabatyvajushhej promyshlennosti APK – produkty zdorovogo pitaniya*. 2018. № 3. S. 76 – 81.

13. Harchenko S.V. Sovremennye informacionnye modeli 2018uchetnogo obespechenija upravlenija i formirovaniya pribyl'ju. *Molodoj uchenyj*. 2018. № 12. S. 377 – 382.

14. Janovskij V.V., Proskurnikov S.V. Metodicheskie aspekty vlijaniya investicij na stoimost' biznesa. *Vestnik Belgorodskogo universiteta kooperacii, jekonomiki i prava*. 2017. № 4-2. S. 165 – 169.

15. Andryashina N.S., Romanovskaya E.V., Garina E.P., Kuznetsov V.P., Kuznetsova S.N. Modernization of Production under the Conditions of Modern Technologies (by the Example of Metallurgical Production of PJSC «GAZ»). *Lecture Notes in Networks and Systems*. 2020. № 87. P. 532 – 540.

16. Andryashina N.S., Garin A.P., Romanovskaya E.V., Kuznetsova S.N., Kozlova E.P. Development of the Production System of the Enterprise on the Example of Workshop of the PJSC «GAZ». *Lecture Notes in Networks and Systems*. 2020. № 73. P. 403 – 414.

17. Andryashina N.S., Romanovskaya E.V., Kuznetsov V.P., Kuznetsova S.N., Kozlova E.P. Development of the Production System of the Enterprise on the Example of Workshop of the PJSC «GAZ». *Lecture Notes in Networks and Systems*. 2020. №73. P. 747 – 758.

18. Kuznetsova S.N., Kuznetsov V.P., Kozlova E.P., Potashnik Y.S., Tsymbalov S.D. Transformational Period of Russian Development in the Digital Economy. *Lecture Notes in Networks and Systems*. 2020. №91. P. 663 – 669.

19. Mizikovskiy I.E., Kozlova E.P., Garina E.P., Garin A.P., Kuznetsova S.N. Improvement of Cost Allocation Processes for Maintenance and Operation of Industrial Enterprise Equipment. *Lecture Notes in Networks and Systems*. 2020. №73. P. 775 – 784.

20. Potashnik Y.S., Artemyeva M.V., Kuznetsova S.N., Garin A.P., Letyagina E.N. *The Status and Trends in Innovative Activity of Industrial Enterprises of Nizhny Novgorod Region. Lecture Notes in Networks and Systems. 2020. №73. P. 525 – 534.*

21. Romanovskaya E.V., Kuznetsov V.P., Andryashina N.S., Garina E.P., Garin A.P. *Development of the System of Operational and Production Planning in the Conditions of Complex Industrial Production. Lecture Notes in Networks and Systems. 2020. № 87. P. 572 – 583.*

22. Romanovskaya E.V., Garina E.P., Andryashina N.S., Kuznetsov V.P., Tsymbalov S.D. *Improvement of the Quality System of Manufactured Products at the Enterprise of Mechanical Engineering. Lecture Notes in Networks and Systems. 2020. №73. P. 785 – 794.*

23. Romanovskaya E.V., Garina E.P., Andryashina N.S., Kuznetsova S.N., Artemyeva M.V. *Studying the Experience of Reengineering Business Processes in the Practice of Domestic Enterprises: Problems and Prospects of Application. Lecture Notes in Networks and Systems. 2020. № 73. P. 517 – 524.*

24. Gari, A.P., Artashina I.A., Zaitseva S.A., Smirnova Z.V., Potashnik Y.S. *Research of the Tools of Influence on the Behavior of Market Subjects. Lecture Notes in Networks and Systems, 2020. № 91. P. 156 – 162.*

25. Garina E.P., Romanovskaya E.V., Andryashina N.S., Kuznetsov V.P., Shpilevskaya E.V. *Organizational and Economic Foundations of the Management of the Investment Programs at the Stage of Their Implementation. Lecture Notes in Networks and Systems. 2020. № 91. P. 163 – 169.*

26. Garina E.P., Garin A.P., Kuznetsov V.P., Romanovskaya E.V., Andryashina N.S. *Definition of Key Competences of Companies in the “Product-Production” System. Lecture Notes in Networks and Systems. 2020. № 73. P. 737 – 746.*

27. Garina E.P., Kuznetsov V.P., Romanovskaya E.V., Andryashina N.S., Trifonova E.Y. *Increase of the Efficiency of the Industrial Enterprise Management System by the Example of Separate Projects of Contract Production. Lecture Notes in Networks and Systems. 2020. № 73. P. 453 – 462.*

28. Garina E.P., Kuznetsov V.P., Romanovskaya E.V., Kuznetsova S.N., Kornilov D.A. *Formation of the Production System Elements in the Enterprise of the Industry Through the Integration of Production Systems and Product Creation Systems. Lecture Notes in Networks and Systems. 2020. № 73. P. 441 – 451.*

29. Kozlova E.P., Kuznetsov V.P., Garina E.P., Romanovskaya E.V., Andryashina N.S. *Methodological Bases of the Assessment of Sustainable Development of Industrial Enterprises (Technological Approach. Lecture Notes in Networks and Systems. 2020. № 91. P. 670 – 679.*

30. Kozlova E.P., Potashnik Y.S., Artemyeva M.V., Romanovskaya E.V., Andryashina N.S. (2020). *Formation of an Effective Mechanism for Sustainable Development of Industrial Enterprises. Lecture Notes in Networks and Systems. 2020. № 73. P. 545 – 556.*

## CREATION OF A SINGLE MANAGEMENT COMPANY FOR MUNICIPAL INDUSTRIAL PARKS

*Kuznetsova S.N., Candidate of Economic Sciences (Ph.D.), Associate Professor,  
Romanovskaya E.V., Candidate of Economic Sciences (Ph.D.), Associate Professor,  
Zhislina D.V.,  
Nazarkina E.S.,  
Minin Nizhny Novgorod Pedagogical University*

**Abstract:** the research is aimed at creating a single management company as a result of placing business on industrial sites within the borders of advanced development territories and special economic zones of the regional level on the territory of industrial clusters. As a result of the research, the problems of municipal industrial parks were identified:

- a team of management companies has not been formed to manage the real estate of industrial parks;
- lack of developed competencies in professional management of commercial industrial real estate;
- expenses for the use and maintenance of built communications are not included;
- significant run-up and size of tariffs for the electric power;
- there is property tax on municipal property;
- it is difficult to lease land to small residents of industrial parks without bidding;
- the business model of small-scale industrial parks in municipalities does not provide for serious earnings for the management company. The methodological basis of the research includes the problem of preference disparity that is planned to be eliminated by means of equal agreements for private and municipal industrial parks for the purchase of the advance payment for infrastructure construction or compensation for the costs of design and estimate documentation, as well as priority in obtaining financing by private management companies. This issue is solved by using a set of methods: dialectical, causal, and ranking values of statistical indicators. The theoretical and practical significance of the research lies in the fact that the developed method allows not only to assess the economic dynamics of municipal districts, but also to link it with regional economic and spatial development. The purpose of the study is to create a single management company for industrial parks and form a staff according to the scale effect.

**Keywords:** management company, targeting, investment, industrial park, preferences, effect