

УДК 332.14

**АЛИЕВ ФЕЛИКС МАГОМЕДАЛИЕВИЧ**  
ФГОУ ВПО «Дагестанский Государственный аграрный  
университет имени М.М. Джамбулатова»,  
Республика Дагестан, г. Махачкала,  
e-mail: atf-dag@mail.ru

**ДАНДАМАЕВ РУСЛАН НУРАТИНОВИЧ**  
помощник генерального директора ООО «Глобал-М»,  
Республика Дагестан, г. Махачкала, Россия,  
e-mail: rdandamaev94@mail.ru

DOI:10.26726/1812-7096-2023-11-59-66

### ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ: ОПЫТ И ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ

**Аннотация.** Настоящая статья посвящена проблемам деятельности индустриальных парков, дан общий обзор их функционирования в Российской Федерации, рассмотрены вопросы деятельности индустриальных парков в Республике Дагестан, изучен опыт их работы и проблемы дальнейшего развития. При подготовке статьи использован метод статистического и экономического анализа, проведен анализ развития управляющей компании и резидентов индустриального парка "Фотон", выявлены сдерживающие факторы. Сделанные выводы и предложения направлены на эффективное функционирование индустриальных парков.

**Ключевые слова:** индустриальный парк, резиденты, налоги, инфраструктура.

---

**ALIYEV FELIX MAGOMEDALIEVICH**  
Dagestan State Agrarian University named after M.M. Dzhambulatov,  
Republic of Dagestan, Makhachkala,  
e-mail: atf-dag@mail.ru

**DANDAMAEV RUSLAN NURATINOVICH**  
Assistant General Director of Global-M LLC,  
Republic of Dagestan, Makhachkala, Russia,  
e-mail: rdandamaev94@mail.ru

### INDUSTRIAL PARKS: EXPERIENCE AND DEVELOPMENT PROBLEMS

**Abstract.** This article is devoted to the problems of industrial parks, provides a general overview of their functioning in the Russian Federation, examines the issues of industrial parks in the Republic of Dagestan, examines the experience of their work and the problems of further development. In preparing the article, the method of statistical and economic analysis was used, an analysis of the development of the management company and residents of the Photon industrial park was carried out, and constraining factors were identified. The conclusions and proposals made are aimed at the effective functioning of industrial parks.

**Keywords:** industrial park, residents, taxes, infrastructure.

---

#### 1. Введение

Повышению инвестиционной привлекательности региона способствует создание и развитие индустриальных и технологических парков, как благоприятной среды для поддержки малого и среднего бизнеса, внедрения новых технологий, новых производств, о чем обоснованно пишется в ряде публикаций [1, 3, 5, 7, 9, 10, 11]. Вопросы создания и деятельности индустри-

альных (промышленных) парков регулируются федеральным и региональным законодательством. В целях создания единых требований к индустриальным паркам утвержден Национальный стандарт ГОСТ Р 56301-2014 "Индустриальные парки. Требования". Для координации деятельности и обмена опытом индустриальные парки объединены в Ассоциацию индустриальных парков России, являющуюся отраслевой некоммерческой организацией. Изучение опыта работы индустриальных (промышленных) парков, выявление проблемных вопросов и точек дальнейшего развития представляет собой теоретическую и практическую значимость. Этим вопросам была посвящена Международная деловая конференция и выставка "InRussia", состоявшаяся 26-27 октября 2023 г. в г. Минеральные воды, организаторами которой выступили Министерство промышленности и торговли Российской Федерации, Правительство Ставропольского края и Ассоциация индустриальных парков России. На конференции также были подняты актуальные вопросы деятельности и развития индустриальных парков и особых экономических зон страны.

## 2. Основная часть

### 2.1 Краткий обзор индустриальных парков России

К началу 2023 г. по оценкам Ассоциации индустриальных парков в России насчитывалось 377 действующих и создаваемых индустриальных парков почти в 73 регионах страны. Их создание и развитие происходит высокими темпами. По данным Ассоциации индустриальных парков России за период с 2013 г. по 2021 г. среднегодовой темп роста числа индустриальных парков составил 21%, среднегодовой темп роста резидентов – 19,7%, среднегодовой темп роста рабочих мест – 18,5%, что в разы опережает темпы роста в промышленности. В индустриальных парках работают 4 704 резидента, которыми создано 245 787 рабочих мест [6,8].

Условно индустриальные парки делятся на два типа: "браунфилд" и "гринфилд". Под "браунфилд" понимается индустриальный парк, созданный на территории и производственных площадях действующих предприятий и промышленных зон, под "гринфилд" понимается индустриальный парк, создаваемый на территории, обеспеченной электроэнергией, газом, водоснабжением и водоотведением, но которая ранее не использовалась для промышленного производства.

Территориальное размещение индустриальных парков по регионам России весьма неравномерное: в Центральном федеральном округе расположено 40,2%; Поволжском федеральном округе – 22,5%; Уральском федеральном округе – 10,0%; Северо-Западном федеральном округе – 7,6%; Сибирском федеральном округе – 7,0%; Южном федеральном округе – 4,6%; Северо-Кавказском федеральном округе – 4,6%; Дальневосточном федеральном округе – 3,5%. В основном, индустриальные парки размещены в двух федеральных округах – Центральном и Поволжском, в которых сконцентрировано в полтора раза больше индустриальных парков, чем в остальных шести. Северо-Кавказский федеральный округ, в который входит и наша республика, по данному показателю находится на предпоследнем месте.

Анализ инвестиций в индустриальных парках по регионам страны также показывает весьма неравномерное размещение. По состоянию на конец 2022 года 24,7% инвестиций вложены в Калужской области, 19,4% - в Республике Татарстан, 12,2% - в Липецкой области, 7,2% - Московская область, 4,5% - Ульяновская область, 3,9% - Санкт-Петербург [6].

До введения санкций в отношении России со стороны западных стран по источникам формирования из общего объема инвестиций 1,5 трлн. руб. основной их объем приходился на иностранные вложения – 53%, в том числе Германия – 14,5%, США – 5,8%, Япония – 3,8%, Турция – 4%, Австрия – 3,7%, Франция – 3,6%, Китай – 3,6%, Швеция – 2,2%, Италия – 1,8%, Южная Корея – 1,2%. Российские инвестиции составляли 47% из общего объема. В последние три года, особенно после введения санкций в отношении России со стороны недружественных государств, наблюдается тенденция роста доли отечественных инвестиций, которые в 2022 году уже составляли 845 млрд. руб., или 51% от их общего объема [6].

Отличительной чертой иностранных инвестиций является то, что ими создаются крупные, технологичные производства, средний объем которых составляет 2300 млн. руб., при средней стоимости рабочего места 13,5 млн. руб. Средний объем российских инвестиций составляет менее 200 млн. руб., при средней стоимости рабочего места 4,4 млн. руб. В силу более технологичного характера иностранных инвестиций ими создано из общего количества 27% рабочих мест, российскими – 73% [8].

Отраслевой анализ иностранных инвестиций показывает, что 33,7% вложено в автомобильную промышленность, 11,6% – в пищевую, 8,2% – в деревообработку, 7,9% – в производство резинотехнических и пластмассовых изделий, 5,3% – в химическую промышленность, 5,1% –

в фармацевтическую, 4,9% – в металлургию и металлообработку, 4,7% – в энергетическое и тяжелое машиностроение, 3,9% – в электротехническую промышленность, 2,8% – в строительные материалы, 12,8% – в другие отрасли. Российские инвестиции распределены следующим образом по отраслям: пищевая промышленность – 19,0%, металлургия и металлообработка – 11,8%, химическая промышленность – 11,0%, строительные материалы – 9,4%, фармацевтическая – 9,3%, деревообработка – 4,4%, производство резиновых и пластмассовых изделий – 4,0%, энергетическое и тяжелое машиностроение – 3,5%, электротехническая – 3,2%, автомобилестроение – 1,8%, другие отрасли – 22,6%.

## 2.2 Индустриальные парки Республики Дагестан

В Республике Дагестан насчитывается 7 индустриальных парков: «ПромПарк "Дагдизель"», «Фотон», «Тюбе», «КИП Пром Каспий», «Кристал Сити», «Эльдаг», которые относятся к числу действующих, еще один парк «НогайПром» находится в стадии создания. Общая площадь их территории составляет 430,6 га, на площадках индустриальных парков размещено 38 резидентов, ими создано 1402 рабочих места. Резидентам и управляющим компаниям индустриальных парков предоставлены льготы – в течение первых пяти лет налог на прибыль для них установлен 13,5% и на имущество – 0%. Два ИП "Дагдизель" и ИП "Фотон" прошли сертификацию в Ассоциации индустриальных парков России в соответствии с национальным стандартом ГОСТ Р56301-2014. Но пока ни один индустриальный парк республики не прошел аккредитацию в Минпромторге России, соответственно не может претендовать на государственные субсидиарные меры поддержки, оказываемые управляющим компаниям и резидентам индустриальных парков.

Государственные меры поддержки в становление и развитие индустриальных парков выразились в бюджетных инвестициях в строительство объектов их инженерной и транспортной инфраструктуры в размере 1986 млн. руб., в том числе из федерального бюджета – 1455 млн. руб., республиканского – 531 млн. руб. За 2022 г. объем производства продукции резидентов составил 7342 млн. руб., налоговые отчисления в бюджеты всех уровней – 807,9 млн. руб.

Анализ функционирования индустриальных парков в Республике Дагестан позволяет обобщить накопленный опыт и сделать определенные выводы относительно факторов, сдерживающих их развитие. Во-первых, республиканские индустриальные парки пока являются малопривлекательными площадками для инвесторов, поэтому в ряде индустриальных парков низок уровень загрузки их территории, так в ИП "ПромПарк «Дагдизель»" резидентами занято только 18% его территории, в ИП "КИП Пром Каспий" свободны 87 га территории. Наличие свободной территории и производственных площадей оказывает отрицательное воздействие на эффективность их функционирования, окупаемости затрат. Во-вторых, площадь территории индустриального парка "Эльдаг" не соответствует требованиям постановления Правительства РФ от 04.08.2015 г. №784, и составляет всего – 5,9 га, когда минимальная площадь территории индустриального парка установлена данным постановлением – 8 га. В-третьих, в ИП "КИП Пром Каспий" нет ливневой канализации, отсутствуют достаточные мощности по электроснабжению, которые составляют 9,8 МВт, при отсутствии свободных мощностей, что также является отрицательным фактором для привлечения инвестиций.

Наибольшего развития, на наш взгляд, добился индустриальный парк "Фотон", созданный по инициативе ООО "Глобал-М" постановлением Правительства РД от 24.11.2016 г. №353, который находится по адресу: г. Махачкала, проспект А. Акушинского, 401. Поэтому более подробно остановимся на результатах его работы и проблемных вопросах.

В соответствии с вышеуказанным постановлением Правительства Республики Дагестан управляющей компании и резидентам парка предоставлены следующие льготы: налог на прибыль уплачивается в течение 5 лет в размере 13,5% и освобождение от уплаты налога на имущество.

Управляющей компанией индустриального парка "Фотон" является ООО "Глобал-М", которое находится на упрощенной системе налогообложения, соответственно, при которой, вышеуказанные льготы на управляющую компанию не распространяются.

Промышленная инфраструктура индустриального парка "Фотон" представляет собой комплекс зданий и сооружений, который состоит из 15 объектов, в которых площадь для размещения резидентов составляет более 30 тыс. кв. м. и трех смежных земельных участков общей площадью 12,48 га. Здания и сооружения предприятия были построены в 80-х годах прошлого века для размещения завода радиотоваров. Все здания соответствуют СНиПам, действовавшим в тот период. С переходом на рыночные отношения продукция завода оказалась невостребованной, предприятие несло убытки, что в итоге привело к банкротству и продаже его

имущества за долги, которое было выкуплено ООО "Глобал-М".

Цель деятельности индустриального парка «Фотон» – создание инвестиционно привлекательных условий для организации производства востребованной продукции. Резидентами индустриального парка являются: ООО «Стеклопроект», реализующее проект по производству энергосберегающих стеклопакетов с магнетронным покрытием; ООО «ФАВВАЗ», реализующее проект по производству молочных сепараторов, пользующихся спросом не только в России, но и за рубежом; ООО «Премиум», реализующее проект по производству пищевых емкостей объемом от 0,5 до 15 тонн; индивидуальный предприниматель Магомедов М.Г., реализующий проект по производству пищевой пленки, индивидуальный предприниматель Кирсов, реализующий проект по производству сувенирной продукции. ООО «Металлоконструкция», которое реализовывало проект по производству различных строительных конструкций, создало собственную производственную базу и вышло из состава резидентов в начале 2023 г. В настоящее время на освободившихся площадях ведется работа по монтажу оборудования новым потенциальным резидентом ООО «Каспий-картон». Оно будет реализовывать проект по производству картонной тары. С 1 октября 2023 г. в состав резидентов вошло ООО «ГЭ Пласт», которое реализует проект по производству термоэластопласта и производству подошвы для изготовления обуви.

Резиденты индустриального парка из года в год наращивают объемы производства и реализации промышленной продукции. Так, если в 2020 г. объем производства промышленной продукции составил 600,1 млн. руб., в 2021 г. - более 900 млн. руб., то в 2022 г. – более 1276 млн. рублей, т.е. за три года рост более чем в два раза, что видно из таблицы №1.

*Таблица 1*

**Основные показатели деятельности индустриального парка «Фотон» за 2020 -2022 гг.**

|                                  | за 2020г. | за 2021г. | за 2022г.   | 2022г. к 2020г. в % |
|----------------------------------|-----------|-----------|-------------|---------------------|
| Объем реализации (тыс. руб.)     | 600 145,6 | 990 555,1 | 1 276 712,8 | +212,7              |
| Налоговые отчисления (тыс. руб.) | 23 282,4  | 29177,8   | 37781,3     | +162,3              |
| Количество раб. мест             | 192       | 185       | 215         | +112,0              |
| Средний уровень з/п (тыс. руб.)  | 16        | 14,8      | 16,8        | + 15,0              |
| Количество резидентов            | 6         | 9         | 8           | +133,3              |

Анализ результатов финансово-хозяйственной деятельности ООО «Глобал-М», как управляющей компании индустриального парка «Фотон», за последние три года показывает тенденцию роста.

Объем выручки от реализации товаров и услуг в 2020 г. составил 68 315,0 тыс. руб., в 2021 г. – 67 113,0 тыс. руб., в 2022 г. – 70 625,2 тыс. руб. Снижение объемов производства в 2021 г. связано с ограничениями в период карантина из-за коронавирусной инфекции.

Деятельность ООО «Глобал-М» ведется с высокой рентабельностью производства, которая составила за последние три года – 25-30%. Финансовое состояние предприятия характеризуется высокой устойчивостью и платежеспособностью, о чем говорят показатели текущей ликвидности – 28,7, абсолютной ликвидности – 0,31, что значительно выше нормативных показателей. За последние три года по управляющей компании создано 7 дополнительных рабочих мест.

Рост выручки от реализации товаров и услуг, полученной прибыли позволил значительно увеличить расходы на развитие инфраструктуры индустриального парка, ремонт помещений, которые составили в 2020 г. 38 914 тыс. руб., в 2021 г. – 31 864,7 тыс. руб., в 2022 г. – 30 619,1 тыс. руб. Они были направлены на асфальтовое покрытие внутренних дорог, ремонт кровли производственных корпусов, ремонт помещений трехэтажного здания, помещений корпусов литеров «Б», «Д», проведение отопления и другие работы.

Наблюдается положительная динамика в развитии резидентов индустриального парка «Фотон». На 01.01.2023 г. в состав индустриального парка входило 6 резидентов: ООО «Стеклопроект», ООО «ФАВВАЗ», ООО «Премиум», индивидуальный предприниматель Магомедов, индивидуальный предприниматель Кирсов М., индивидуальный предприниматель Гаджиев Г. Считаем, что к технопаркам и индустриальным паркам следует подходить не как к обычным предприятиям, а как к инкубаторам новых технологий и бизнеса.

За прошедшие три года из состава резидентов индустриального парка вышли ООО «Миг-

Строй», ООО «Шатим-Трейд» и ООО «Металлоконструкция», которые в условиях налоговых льгот накопили достаточные материально-финансовые ресурсы, чтобы отправиться в самостоятельное плавание в море рыночной экономики и которые стали платить налоги на общих основаниях, без получения льгот. Вместо них пришли новые резиденты или потенциальные резиденты.

При таких подходах выигрывают все: создаются новые рабочие места, получает развитие малый и средний бизнес, который, накопив достаточно финансово-производственных ресурсов, создает собственную материальную основу для самостоятельного ведения бизнеса, государство получает дополнительные налоговые платежи в бюджеты всех уровней.

Число созданных рабочих мест по ИП «Фотон» на конец 2020 г. составляло 192, средняя заработная плата - 16,1 тыс. руб., в 2022 г. соответственно - 215 мест и 16,8 тыс. руб.

В сравнении с другими регионами России или Северного Кавказа это очень низкая зарплата. Так, по ИП «Буденовский» Ставропольского края средняя зарплата 74 работников составила более 58 тыс. руб., в Ставропольском краевом ИП создано около 400 рабочих мест со средней зарплатой 35,8 тыс. руб., в ИП «Краснодар» работает 930 человек, средняя зарплата которых составляет 26,4 тыс. руб., в ИП «Тюбе» Республика Дагестан работает около 600 человек, средняя зарплата которых составляет более 70 тыс. руб.

Платежи в бюджет налогов и во внебюджетные фонды в 2020 г. составили 23 274,4 тыс. руб., в 2022 г. – 37 781,3 тыс. руб., что на 62,3% больше.

Анализ деятельности каждого резидента в отдельности показывает весьма неоднородную, волнообразную тенденцию их развития. Так ООО "Стеклопроект" за 2020-2022 гг. показало рост объема реализованной продукции на 93,0%, налоговых отчислений на 97,0% и падение в 2020 г. на 7,4% и 28,5% соответственно, что связано с сокращением производства в период карантина из-за коронавирусной инфекции. Данная компания поставляет производимую продукцию во многие регионы России и, соответственно, карантинные режимы во многих областях РФ нарушили хозяйственные связи общества и отрицательно сказались в 2020 г. на результатах производственно-финансовой деятельности ООО "Стеклопроект".

Стабильное развитие показывает ООО "ФАВВА3". Так в 2019 г. против 2018 г. прирост объема реализованной продукции составил 39%, а налоговые отчисления возросли на 56%. В 2020 г. объем реализованной продукции вырос против 2019 г. в 2,7 раза (274,9%), налоговые отчисления на 21,2%. В 2021 г. объем реализации вырос еще на 141% и составил 38 869,0 тыс. руб., а в 2022 году объем реализации уже составил 43 715,8 тыс. руб. Налоговые отчисления выросли в 2,5 раза и составили 2512 тыс. руб. В период с 2018 по 2022 год количество рабочих мест возросло более чем в 3 раза с 7 до 24 человек.

На деятельности ИП Магомедова М. сказался фактор технического переоснащения производства в 2021 г. Объем производства у него вырос более чем в 3,5 раза (в сравнении с 2020 г.) с 6290,0 тыс. руб. до 18286 тыс. руб., отчисления в бюджет налогов увеличились на 57% и составили 836 тыс. руб. В 2022 году объемы производства выросли еще на 3% и составили 18861 тыс. руб., а налоговые отчисления выросли еще на 68% и составили 1410 тыс. руб.

Еще один вопрос, требующий анализа и осмысления, – это финансовые вложения в новое строительство или пристройки к имеющимся корпусам, переданных в аренду ООО «Стеклопроект». За последние пять лет для ООО «Стеклопроект» построено таких 6 объектов. Анализ финансовых затрат на их строительство и доходов от их использования показал следующее.

Склад готовой продукции площадью 680 кв.м. сдан в эксплуатацию с апреля 2018 г. Финансовые затраты на его строительство составили 6642,4 тыс. руб., в том числе собственных средств ООО «Глобал-М» - 1766,8 тыс. руб. Месячная арендная плата составляет 54400 руб., годовая доходность – 9,8%, окупаемость вложений 10 лет 2 месяца.

Склад готовой продукции-2 площадью 233 кв.м. сдан в эксплуатацию в ноябре 2018 г. Финансовые затраты на его строительство составили 963,1 тыс. руб. Месячная арендная плата составляет 9324 руб., годовая доходность 11,6%, окупаемость вложений – 8 лет 7 месяцев.

Цех ламинации площадью 192 кв. м. сдан в эксплуатацию в октябре 2017 г. Финансовые вложения на его строительство составили 804,4 тыс. руб. Месячная арендная плата составляет 15 360 руб., годовая доходность 22,9%, окупаемость инвестиций – 4 года.

Покрасочный цех площадью 669 кв. м. эксплуатируется с января 2017 г. Финансовые затраты на его строительство составили 2 331,1 тыс. руб. Месячная арендная плата составляет 53 520 руб., годовая доходность 27,6%, окупаемость 3 года 8 месяцев.

Тарный цех площадью 190 кв. м. построен в апреле 2019 г. Финансовые затраты на его строительство составили 263,0 тыс. руб. Месячная арендная плата 7 600 руб., годовая доход-

ность 34,7%, окупаемость – 2 года 11 месяцев.

Цех «Самовывоз-1» площадью 156 кв. м. в эксплуатации с января 2016 г. Финансовые затраты на его строительство составили 578,1 тыс. руб. Месячная арендная плата 12 480 руб., годовая доходность – 25,9%, окупаемость объекта – 3 года 10 месяцев. Наблюдаются весьма большие различия в периодах окупаемости построенных объектов.

Резиденты индустриального парка из года в год наращивают объемы производства и реализации промышленной продукции. Так, если в 2020 г. объем производства промышленной продукции составил 600,1 млн. руб., в 2021 г. - более 900 млн. руб., в 2022 г. – более 1276 млн. рублей, т.е. за три года рост более чем в два раза.

Опыт работы ИП "Фотон" и других показывает, что предоставленные налоговые льготы на начальном этапе при создании индустриального (промышленного) парка, становлении на ноги малого и среднего бизнеса, дают существенные положительные результаты в последующие периоды, способствуют созданию новых дополнительных рабочих мест, увеличению платежей налогов в бюджеты всех уровней и отчислений во внебюджетные фонды. В то же время к технопаркам и индустриальным (промышленным) паркам нужно подходить не как к обычным предприятиям, а как к инкубаторам новых идей, технологий и бизнеса. Так за период функционирования ИП "Фотон" из числа его резидентов в самостоятельные обособленные бизнесы выделилось 6 предприятий, которые стали платить налоги на общих основаниях, без получения льгот.

### 2.3 Факторы, сдерживающие развития индустриального парка «Фотон»

Однако дальнейшее развитие промышленного производства парка и его резидентов сдерживается малыми объемами газа по договорам поставок. В соответствии с договорами поставок ООО «Газпром межрегионгаз Махачкала» должно поставлять ООО «Глобал-М» (управляющая компания индустриального парка «Фотон») по основному договору 255000 куб.м. газа в год с разбивкой по месяцам, по дополнительному договору – 159000 куб.м. газа в год с разбивкой по месяцам. Фактическое потребление газа за последние три года составляет около 660000 куб.м., что почти на 60% больше договорного объема газа. За сверхдоговорной объем потребляемого газа ООО «Глобал-М» и резиденты индустриального парка вынуждены платить по повышенному в полтора раза тарифу.

Так в январе 2020 г. тариф по основному договору составил 6,78 руб./куб. м., тариф сверх договора – 10,51 руб./куб.м. (на 55% цена выше), в феврале – соответственно 6,85 руб. и 10,70 руб. (на 46%), в январе 2021 г. – 6,68 руб. и 10,08 руб. (на 50%), в феврале 2021 г. – 6,69 руб. и 10,08 руб. (на 50%), в январе 2022 г. – 6,91 руб./куб.м. и 10,42 руб./куб.м. (50,8%), в феврале 2022 г. - 7,00 руб./куб.м. и 10,56 руб./куб.м. (50,8%). Аналогичная ситуация складывается и в 2023 г. Данная тенденция, в той или иной степени, прослеживается в течение всех месяцев года, но особенно в зимний период, когда возрастает объем потребления газа. При таких условиях растут издержки производства у резидентов индустриального парка, их продукция становится менее конкурентоспособной, замедляется окупаемость инвестиций. Удорожание газа может стать причиной переноса производства в другой регион с более благоприятными факторами производства. Так ООО «Премиум» прорабатывает вопрос о возможности открытия аналогичного производства пищевой пластиковой тары в Московской области или ином регионе центральной России, в котором энергоресурсы, в особенности газ для промышленных нужд, поставляются по более низким ценам.

### 3. Выводы и предложения.

1. Развитие резидентов ИП «Фотон» идет весьма неравномерно, при общей тенденции к увеличению объемов производства, налоговых отчислений и численности рабочих мест. Резиденты ИП «Фотон» показывают низкую заработную плату своих работников, что не отражает реального размера выплачиваемой зарплаты. По всей видимости, значительная ее часть выплачивается в сером виде.

2. Производственные площади, пригодные к сдаче в аренду, практически исчерпаны. Дальнейшее наращивание объема доходов от сдаваемых в аренду производственных площадей может происходить:

а) за счет строительства новых модульных сооружений на свободной территории ИП, пригодной к эксплуатации;

б) капитальной реконструкции и ремонта 5-ти этажного корпуса;

в) небольших пристроек к существующим корпусам в пределах 500-750 кв.м.

3. Анализ затрат, доходности и окупаемости объектов, построенных за последние 4 года,

показал, что наименее эффективными оказались затраты на строительство складов готовой продукции 1 и 2, сроки их окупаемости составляют 8-10 лет, годовая доходность около 10-11%.

Окупаемость 4 других объектов составляет 3-4 года, при годовой доходности в пределах 23-35%, что является весьма хорошими показателями. При дальнейшем строительстве подобных объектов следует делать предварительный расчет их годовой доходности и окупаемости, в целях повышения эффективности использования финансовых средств.

4. Существенным сдерживающим фактором дальнейшего увеличения объемов производства, создания новых рабочих мест является малый договорной объем поставок газа со стороны ООО «Газпром межрегионгаз Махачкала». Требуется увеличение договорного объема поставок газа в два-три раза.

#### Литература

1. Алиев Ф.М. Как поддержать развитие малого и среднего бизнеса. Материалы международной научно-практической конференции: «Научные исследования устойчивого развития страны: актуальные вопросы и достижения», посвященной 70-летию со дня рождения д.э.н., профессора Жиентаева Сансызбая Мухаметгалиевича и «Дню национальной валюты» 11 ноября 2022 г., г. Кустанай. С.105-110.
2. Аюпов А. Индустриальные парки. Что это? Основные виды, преимущества и выгоды для участников рынка и проблемы развития. ОЭЗ «Технополис Москва» Электронный ресурс. Режим доступа: <https://dzen.ru/a/Xp1msS-yYjbFqHu>
3. Гуцина. М. С. Особенности развития индустриальных парков России как современной формы производства земельно-имущественных комплексов промышленной недвижимости / М. С. Гуцина, В. С. Гребенчиков. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. — 2017. — № 13 (147). — С. 277-279.
4. Журавский Д. Компетенции России в создании индустриальных парков. Интервью журналу «Вестник экономики». Электронный ресурс. Режим доступа: <https://eurasianmagazine.ru/ratings/denis-zhuravskiy-kompetentsii-rossii-v-sozdanii-industrialnykh-parkov-unikalny-i-vostrebovany-v-mire/>
5. Иванова Л. Российские индустриальные парки как естественные институты развития. Электронный ресурс. Режим доступа: <https://federalizm.rea.ru/jour/article/viewFile/31/33>
6. Каталог-справочник. Индустриальные парки и ОЭЗ России-2023. Подготовлено Ассоциацией индустриальных парков России для участников международной конференции и выставки InRussia-2023.
7. Никитаева А.Ю., Андрющенко О.Г. Индустриальные парки как опорные точки формирования экономического каркаса инновационного развития территорий. Журнал «Наука Красноярья». -2018. т.7 №4. - С.78-99. Электронный ресурс. Режим доступа: <https://www.researchgate.net/publication/332219293>
8. Отраслевой обзор. Индустриальные парки России -2022. Выпуск девятый. Издание подготовлено при поддержке Министерства промышленности и торговли Российской Федерации.
9. Сальникова Ю. Индустриальные парки Юга России: тон задают Ставрополье, Дагестан и Кубань. Эксперт Юг. Электронный ресурс. Режим доступа: <https://expertsouth.ru/articles/industrialnye-parki-yuga-rossii-ton-zadayut-stavropole-dagestan-i-kuban/>
10. Чирихин С.Н. Индустриальные парки Сибири: опыт, особенности, проблемы. Проблемы современной экономики. 2016.- №4.- С.31-34. Электронный ресурс. Режим доступа: <http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=5912>
11. Щетинина Т. С.1, Кузнецов А. Н. Развитие индустриальных парков в современной России. Научно-практический журнал «Экономика и менеджмент систем управления». Электронный ресурс. Режим доступа: <https://ekonomika.snauka.ru/2017/05/14838>.

#### References:

1. Aliev F.M. Kak podderzhat' razvitie malogo i srednego biznesa. Materialy mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii: «Nauchnye issledovaniya ustojchivogo razvitiya strany: aktual'nye voprosy i dostizheniya», posvyashchennoj 70-letiyu so dnya rozhdeniya d.e.n., professora ZHientaeva SANSYZBAYA MUHAMETGALIEVICHIA I «Dnyu nacional'noj valyuty» 11 noyabrya 2022 g., g. Kustanaj. S.105-110.
2. Ayupov A. Industrial'nye parki. CHto eto? Osnovnye vidy, preimushchestva i vygody dlya uchastnikov rynka i problemy razvitiya. O EZ «Tekhnopolis Moskva» Elektronnyj resurs. Rezhim dostupa: <https://dzen.ru/a/Xp1msS-yYjbFqHu>
3. Gushchina. M. S. Osobennosti razvitiya industrial'nyh parkov Rossii kak sovremennoj formy vosproizvodstva zemel'no-imushchestvennykh kompleksov promyshlennoj nedvizhimosti / M. S. Gushchina, V. S. Grebenshchikov. — Tekst : neposredstvennyj // Molodoy uchenyj. — 2017. — № 13 (147). — S. 277-279.
4. ZHuravskij D. Kompetencii Rossii v sozdanii industrial'nyh parkov. Interv'y u zhurnalu «Vestnik ekonomiki». Elektronnyj resurs. Rezhim dostupa: <https://eurasianmagazine.ru/ratings/denis-zhuravskiy-kompetentsii-rossii-v-sozdanii-industrialnykh-parkov-unikalny-i-vostrebovany-v-mire/>
5. Ivanova L. Rossijskie industrial'nye parki kak estestvennye instituty razvitiya. Elektronnyj resurs. Rezhim dostupa: <https://federalizm.rea.ru/jour/article/viewFile/31/33>
6. Katalog-spravochnik. Industrial'nye parki i O EZ Rossii-2023. Podgotovleno Assotsiaciej industrial'nyh parkov Rossii dlya uchastnikov mezhdunarodnoj konferencii i vystavki InRussia-2023.
7. Nikitaeva A.YU., Andryushchenko O.G. Industrial'nye parki kak opornye tochki formirovaniya ekonomicheskogo karkasa innovacionnogo razvitiya territorij. ZHurnal «Nauka Krasnoyar'ya». -2018. t.7 №4. - S.78-99.

*Elektronnyj resurs. Rezhim dostupa: <https://www.researchgate.net/publication/332219293>*

8. Otrasevoj obzor. *Industrial'nye parki Rossii -2022. Vypusk devyatyj. Izdanie podgotovleno pri podderzhke Ministerstva promyshlennosti i trgovli Rossijskoj Federacii.*

9. Sal'nikova YU. *Industrial'nye parki Yuga Rossii: ton zadayut Stavropol'e, Dagestan i Kuban'. Ekspert YUg. Elektronnyj resurs. Rezhim dostupa: <https://expertsouth.ru/articles/industrialnye-parki-yuga-rossii-ton-zadayut-stavropole-dagestan-i-kuban/>*

10. CHirihin S.N. *Industrial'nye parki Sibiri: opyt, osobennosti, problemy. Problemy sovremennoj ekonomiki. 2016.- №4.- S.31-34. Elektronnyj resurs. Rezhim dostupa: <http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=5912>*

11. SHCHetinina T. S.I, Kuznecov A. N. *Razvitie industrial'nyh parkov v sovremennoj Rossii. Nauchno-prakticheskij zhurnal «Ekonomika i menedzhment sistem upravleniya». Elektronnyj resurs. Rezhim dostupa: <https://ekonomika.snauka.ru/2017/05/14838>.*