



#### ARTICLE INFO

Received: 05<sup>th</sup> February 2025

Accepted: 10<sup>th</sup> February 2025

Online: 11<sup>st</sup> February 2025

#### KEYWORDS

Interregional cooperation, industrial parks, development activities, activities of developers and management companies, legislative and regulatory acts, free economic zones, SEZ, investments, production areas, greenfield, brownfield, direct investments, state budget savings, industrial development of the region, SEZ participant.

## INDUSTRIAL PARKS AS ACCELERATORS OF INDUSTRIAL DEVELOPMENT IN THE REGIONS OF UZBEKISTAN AND THE BASIS OF INTERREGIONAL INDUSTRIAL COOPERATION (EXISTING PROBLEMS AND POSSIBLE SOLUTIONS)

**Sergey Verenin**

Lawyer, Managing Partner of the «S.VERENIN'S LEGAL GROUP» Law firm Consultant of the «Navoi» SEZ Directorate  
<https://doi.org/10.5281/zenodo.14848200>

#### ABSTRACT

*The article is devoted to the issues of creation and functioning of industrial parks as platforms for development of interregional cooperation, a critical analysis of existing problems of lack of demand for land plots in the territory of free economic zones in the regions of Uzbekistan is given, approaches developed by the author are proposed for filling empty land plots of FEZ by attracting foreign direct investment in the construction and management of industrial parks in the territory of FEZ in the regions of Uzbekistan in connection with amendments to the legislation of the Republic of Uzbekistan.*

## ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ КАК УСКОРИТЕЛИ РАЗВИТИЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ РЕГИОНОВ УЗБЕКИСТАНА И ФУНДАМЕНТ МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОМЫШЛЕННОЙ КООПЕРАЦИИ (СУЩЕСТВУЮЩИЕ ПРОБЛЕМЫ И ВОЗМОЖНЫЕ ПУТИ РЕШЕНИЯ)

**С.И.Веренин**

Адвокат, Управляющий партнер адвокатской фирмы «S.VERENIN'S LEGAL GROUP» Консультант Дирекции СЭЗ «Навои»

<https://doi.org/10.5281/zenodo.14848200>

#### ARTICLE INFO

Received: 05<sup>th</sup> February 2025

Accepted: 10<sup>th</sup> February 2025

Online: 11<sup>st</sup> February 2025

#### KEYWORDS

Межрегиональная кооперація, индустриальные парки, девелоперская деятельность,

статья посвящена вопросам создания и деятельности индустриальных парков как площадок для развития межрегиональной коопераціи, дается критический анализ существующих проблем невостребованности земельных участков (greenfield) на территории свободных экономических зон в регионах Узбекистана, предлагаются разработанные

#### ABSTRACT



деятельность застройщиков и управляющих компаний, законодательные и нормативные акты, свободные экономические зоны, СЭЗ, инвестиции, производственные площади, *greenfield, brownfield*, прямые инвестиции, экономия государственного бюджета, индустриальное развитие региона, участник СЭЗ.

автором подходы по заполнению пустующих земельных участков СЭЗ за счет привлечения прямых иностранных инвестиций в строительство и управление индустриальными парками на территории СЭЗ в регионах Узбекистана за счет поправок в законодательство Республики Узбекистан.

**SANOAT PARKLARI O'ZBEKISTON HUDUDLARIDA SANOAT  
RIVOJLANISHINING TEZLASHTIRUVCHILARI SIFATIDA VA  
MINTAQALARARO SANOAT KOOPERATSIYASINING ASOSI (MAVJUD  
MUAMMOLAR VA MUMKIN BO'LGAN ECHIMLAR)**

**Sergey Verenin**

Advokat, «S.VERENIN'S LEGAL GROUP» Advokatlik firmasining Boshqaruvchi hamkor

“Navoiy” EIZ Direksiya maslahatchisi

<https://doi.org/10.5281/zenodo.14848200>

**ARTICLE INFO**

Received: 05<sup>th</sup> February 2025

Accepted: 10<sup>th</sup> February 2025

Online: 11<sup>st</sup> February 2025

**KEYWORDS**

*Hududlararo kooperatsiya, sanoat parklari, rivojlantirish faoliyati, qurilish qiluvchilar va boshqaruvchi kompaniyalar faoliyati, qonunchilik va me'yoriy-huquqiy hujjatlar, erkin iqtisodiy zonalar, EIZ, investitsiyalar, ishlab chiqarish maydonlari, greenfield, brownfield, to'g'ridan-to'g'ri investitsiyalar, davlat byudjetini tejash, hududning sanoat rivojlanishi, EIZ ishtirokchisi.*

**ABSTRACT**

*Maqolada sanoat parklari tashkil etish va ularning faoliyatini yo'lga qo'yish masalalari hamda ular orqali mintaqalararo hamkorlikni rivojlantirish imkoniyatlari ko'rib chiqiladi. O'zbekiston hududlaridagi erkin iqtisodiy zonalar (EIZ) tarkibida foydalanilmayotgan yer uchastkalarining talabgir emasligi tahlil qilinadi. Muallif EIZ tarkibidagi bo'sh yer uchastkalaridan samarali foydalanish uchun to'g'ridan-to'g'ri xorijiy investitsiyalarni jalb etish, shuningdek, sanoat parklari qurilishi va boshqaruvini tashkil etish bo'yicha takliflarni ilgari suradi. Shuningdek, maqolada O'zbekiston Respublikasining investitsion jozibadorligini oshirish va sanoat klasterlarini rivojlantirishni rag'batlantirish maqsadida qonunchilikka tegishli o'zgartirishlar kiritish zarurati asoslab beriladi.*

**Введение.** В Ташкенте под председательством Президентов Узбекистана Шавката Мирзиновича Мирзиёева и России Владимира Владимировича Путина 27 мая 2024 состоялось первое заседание Совета регионов двух стран. В нём приняли участие главы



почти 30 регионов России и 300 представителей ведущих промышленных предприятий и бизнеса РФ.

Совет был создан на базе совместного Форума межрегионального сотрудничества, запущенного главами двух государств шесть лет назад. Сейчас его статус повышен до Совета регионов под председательством президентов.

Президент Узбекистана обозначил несколько приоритетов межрегионального сотрудничества, одним из которых является расширение масштабов промышленной кооперации между регионами Узбекистана и России.

В Узбекистане работают более 3000 российских компаний. Реализуются проекты в сферах энергетики, химии и нефтехимии, машиностроении, сельском хозяйстве, логистике, текстильной и пищевой промышленности и других отраслях. Расширяется индустриальная зона «Химград» в г. Чирчик Ташкентской области, запущенная в партнерстве с Татарстаном, с филиалом в Джизакской области.

Общий портфель совместных узбекско-российских проектов уже превышает 45 млрд долларов. В рамках прошедшего саммита были достигнуты договорённости по новым проектам кооперации ещё на 20 млрд долларов, четверть из которых приходится на регионы (1).

Президент Узбекистана поддержал планы по созданию новых совместных индустриальных зон для продвижения проектов кооперации с ведущими предприятиями регионов России.

В целях реализации поставленных задач в Навоийской области на территории СЭЗ «Навои» создается «Навоийский комплекс развития промышленности» («Навоийский КПР») с участием АО «Камский индустриальный парк «Мастер» (Республика Татарстан).

Под его строительство на территории СЭЗ «Навои» выделена земельная площадь в размере 40,5 гектаров.

В целях ускорения реализации определённых Президентом и Правительством задач, ориентированных на развитие инновационной активности экономики страны и привлечения прямых инвестиций из регионов России в Узбекистан необходима активизация усилий по созданию новых индустриальных зон с использованием уже существующего мирового опыта в целом и Российской Федерации в частности.

**1. История развития индустриальных парков.** Первым целенаправленно созданным индустриальным парком историки считают Траффорд Парк (Trafford Park) в Манчестере (Великобритания). Основан в 1896 году Эрнстом Холи, который приобрел первые 10 гектаров земли вдоль Манчестерского морского канала, создал инженерную и транспортную инфраструктуру и начал сдавать в аренду инженерно подготовленные участки промышленным компаниям, а позже продавать их.

Свой первый в Европе автомобильный завод Генри Форд, основатель компании Ford Motor Company разместил в Траффорд Парке в 1910 году. Кроме английских компаний к 1920 году более 300 американских фирм имели там производственные или офисные площади.

Этот парк существует до сих пор. Сейчас он управляет местной корпорацией территориального развития.



С начала XX века индустриальные бизнес-парки стали активно создаваться в США и Европе, тяготея в основном к крупным городам, транспортным узлам и портовым зонам. С 1950-х годов начали появляться специализированные инновационные технопарки, связанные с крупными университетами. С этого же времени появляются технопарки с универсальными производственно-складскими корпусами, которые быстро начинают распространяться и замещать индустриальные, которые были в основном связаны с машиностроением и металлообработкой.

С начала XX века индустриальные бизнес-парки стали активно создаваться как в США, так и Европе, тяготея в основном к крупным городам, транспортным узлам и портовым зонам.

Опыт зарубежных стран свидетельствует, что создание индустриальных промышленных парков — один из перспективных путей привлечения инвестиций, в том числе иностранных, для развития экономики.

Так, в Венгрии на предприятиях промпарков заняты около 110 тыс. человек, а общий объём выпускаемой продукции достигает шести миллиардов долларов. Экспортируется 80% продукции. Продуктивность труда на этих территориях вдвое выше, чем в среднем по стране. Промпарки обеспечивают 18% промышленного производства Венгрии. В Чехии сейчас действует около 90 промышленных зон, которые охватывают тысячи гектаров территории страны (2).

Сейчас каждый регион и округ в странах Северной Америки и Западной Европы насчитывает десятки бизнес-парков, расположенных, как правило, на окраинах городов, близ транспортных узлов и аэропортов, на территориях, специально зонированных для промышленно-складского использования.

В Российской Федерации за период с 2013-го по 2022 год количество индустриальных парков увеличилось в 4,7 раза, или на 297 единиц в абсолютном выражении. Среднегодовой темп прироста числа индустриальных парков за 10 лет наблюдений составляет 19% (3).

В прошлом 2024 году количество индустриальных парков в России уже насчитывает 420 единиц.

Число регионов, где создаются или созданы индустриальные парки, за 10 лет увеличилось более чем в 2 раза - с 33 регионов в 2013 году до 73 (+40) регионов в 2022 году. Это свыше 80% всех субъектов Российской Федерации. Наблюдается, что региональный охват растет в среднем на 9% в год.

По мнению многих экспертов, именно высокие темпы создания и развития индустриальных парков в Российской Федерации позволило избежать экономического коллапса после лавинообразного наращивания западных санкций в отношении России.

**2. Виды индустриальных парков.** Под индустриальным парком понимается – специально организованная для размещения новых производств территория, обеспеченная энергоносителями, инфраструктурой, необходимыми административно – правовыми условиями, управляемая специализированной компанией.

Индустриальные парки чаще всего делятся по западной классификации на два вида:



1. Индустриальный парк типа Гринфилд (greenfield).
2. Индустриальный парк типа Браунфилд (brownfield).

Индустриальный парк типа «гринфилд» – индустриальный (промышленный) парк, создаваемый на вновь отведенном незастроенном земельном участке, как правило, изначально не обеспеченном инфраструктурой.

Индустриальный парк типа «браунфилд» – индустриальный (промышленный) парк, создаваемый на основе ранее существующих производственных площадок, как правило, обеспеченных строениями, сооружениями и инфраструктурой, в отношении которых проводится реконструкция и (или) капитальный ремонт, в соответствии со специализацией индустриального (промышленного) парка и потребностями его резидентов. Преимуществами такого парка являются уже готовые документы на земли или отчужденные земли, наличие коммуникаций, а иногда и сами здания.

Парк “greenfield” можно охарактеризовать, как свободное поле для деятельности. Все инженерные сети прокладываются первый раз, очень часто подходящей инфраструктуры, которая нужна для предприятий, в таких местах нет. Но у данного типа парков есть и преимущества выражющиеся в том, что в нем можно предусмотреть уже на этапе строительства требования заказчика и приспособить производственные помещения под свои особенности и нужды.

Так как деятельность индустриальных парков разнообразна, то формирование проекта парка необходимо начинать с проработки проекта, которые могут быть очень разнообразны.

#### *Строительство объектов индустриального парка под заказ (Build-to-suit).*

Строительство осуществляется под заказ для конкретного клиента, обязательным условием договоров в build-to-suit является детальное описание в них характеристик строящегося объекта и тех индивидуальных требований заказчика, которым должен соответствовать объект. Механизм использован во многих индустриальных парках.

#### *Строительство объектов ИП под заказ арендатора (Build-to-suit-lease).*

Данный формат предполагает, что здание не только строится под заказчика, но и оплачивается самим застройщиком, в результате использования механизма банковского кредитования с гарантированным заключением договора аренды между застройщиком или его право-приемником и заказчиком-арендатором. Предполагает использование механизма банковской гарантии. Механизм разработан для использования малыми и средними производственными компаниями, которые не могут привлечь значительные инвестиции, необходимые для строительства производственных зданий, а также для 3PL-логистики. Данный механизм используется в индустриальном парке «КОЛА» и ОЭЗ «Алабуга».

#### *Готовые помещения модульного типа.*

Создание отдельных комплексов готовых помещений модульного типа уже давно практикуется в индустриальных парках мира. Однако, в России до последнего времени таких комплексов не создавали, из-за больших сроков окупаемости подобных проектов и неясностей с наполнением проекта резидентами. Такие площади интересны компаниям, которые не планируют строить собственные производственные



помещения в силу ограничения в сроках начала поставок или в связи с тем, что в финансовой модели бизнеса не предусмотрены расходы на строительство. Размеры модулей могут варьироваться от 300 до 1500 кв. м. Уже в 3 регионах России решились на создание модульных производственных комплексов, так как спрос на помещения с изменяемыми площадями постоянно растет. При этом подходе резидентам предлагаются диапазоны модульных промышленных площадей.

*Унификация под единый стандарт.*

Современные производственные предприятия вынуждены меняться, подстраиваясь под быстро меняющиеся производственные схемы. Унификация размерности производственных и складских зданий позволяет быстро реагировать на изменение технологий. Основным методом стандартизации является унификация, позволяющая менять назначение зданий в зависимости от необходимости. Стандарты высотности, нагрузок и шага колонн используются повсеместно (высота — 12 м; нагрузка на пол — 6 тонн/м<sup>2</sup>; шаг колонн — 12/24 м). Аналогичные требования касаются инфраструктуры индустриальных парков.

Интенсивное развитие индустриальных парков в Российской Федерации и интерес региональных властей, инвесторов, девелоперов к строительству индустриальных парков обусловлен тем, что соотношение валовых показателей в среднем по отрасли демонстрирует, что на каждый рубль вложений в инфраструктуру индустриального парка приходится 4,4 рублей частных инвестиций резидентов (4).

Мировой опыт показывает, что развитие индустриальных парков способствует модернизации промышленного комплекса, формированию современной производственной и рыночной инфраструктуры, активизации инвестиционной деятельности, созданию новых рабочих мест (в среднем в мире инвесторы в 1 га площади индустриального парка инвестируют от 1,0 до 5,0 млн долл. США и создают от 20 до 50 тыс рабочих мест), а также является весомым стимулом социально-экономического развития и повышения конкурентоспособности регионов, где они локализируются (5).

**3. Межрегиональное сотрудничество и организация индустриальных парков в Узбекистане.** В Узбекистане назрела необходимость в создании наилучших условий для привлечения крупных иностранных игроков в области строительства и развития индустриальных парков, девелоперов (застройщиков), обладающих необходимым опытом и квалификацией для привлечения технологических компаний как иностранных резидентов в создаваемые такими девелоперами на территории Узбекистана индустриальные парки.

Создание таких условий для строительства индустриальных парков позволило бы решить проблему пустующих земель, отведенных государством под территории специальных экономических зон, многие годы остающихся незастроенными и не востребованными резидентами по многим причинам объективного и субъективного характера.

Проблема неосвоенности земли территорий СЭЗ постоянно затрагивается ответственными руководителями государства во время проводимых региональных совещаний, многие руководители СЭЗ даже получают взыскания за



невостребованность территорий «гринфилд» свободных экономических зон в регионах Узбекистана.

Несмотря на успешный опыт Республики Татарстан в создании индустриальных зон и технопарков с локализацией татарстанских предприятий в регионах Узбекистана существуют проблемы, которые не позволяют расширить и масштабировать реализацию проектов строительства индустриальных парков с участием субъектов Российской Федерации как обособленных комплексов в свободных экономических зонах по опыту Татарстана по следующим причинам.

Существующая законодательная и нормативно-правовая база в Республике Узбекистан позволила начать и успешно продвигать проекты создания в Узбекистане индустриальных (технологических) парков с региональной спецификой (Технопарк «Чирчик», Технопарк «Джизак», «Навоийский комплекс развития промышленности» - Республика Татарстан), но с той особенностью, что все производственные здания и сооружения для размещения региональных предприятий Татарстана строятся за счёт средств государственного бюджета Республики Узбекистан. Республика Татарстан же, в лице специально уполномоченных от этого региона лиц и предприятий, ответственна лишь за привлечение в строящиеся технопарки региональных предприятий в качестве резидентов.

При этом деятельность дирекций и управляющих компаний всех технопарков с участием Республики Татарстан, осуществляющих строительство, эксплуатацию и передачу в аренду производственных площадей технопарков (по сути девелоперскую деятельность) освобождена от налогообложения в соответствии с отдельными постановлениями Президента и Правительства Узбекистана по каждому технопарку.

Инициативное же участие иностранных девелоперов (застройщиков) для строительства Региональных индустриальных парков субъектов Российской Федерации на территории СЭЗ как отдельных комплексов, несмотря на имеющиеся запросы и существующий интерес иностранных девелоперов к реализации таких проектов, на настоящем этапе невыгодно для иностранных девелоперов, так как существующая законодательная база о специальных экономических зонах не включает девелоперскую и управлеченческую деятельность в перечень видов деятельности, позволяющих зарегистрировать такие девелоперские предприятия в качестве резидента СЭЗ с возможностью получения льгот, предоставляемых участнику СЭЗ.

В то же время привлечение иностранных девелоперских и управляющих компаний индустриальных парков в региональных СЭЗ как застройщиков и инвесторов с экспертизой и потенциалом привлечения собственных финансовых ресурсов и новых иностранных резидентов индустриального парка (арендаторов построенных производственных площадей), позволит задействовать следующие функции иностранной компании - девелопера:

- осуществление прямых иностранных инвестиций в создание и строительство индустриальных парков (функция инвестора);
- осуществление прямых инвестиций в создание Региональных индустриальных парков субъектов Российской Федерации на территории Узбекистана с учетом региональной специфики субъекта и управление ими с учетом развития



межрегиональных связей (функции инвестора и застройщика под нужды своих региональных заказчиков);

– работа по стратегическому маркетингу и межрегиональной кооперации индустриальных парков в России и в Узбекистане с привлечением иностранных резидентов в индустриальные парки самим иностранным девелопером, заинтересованным в заполнении построенных иностранным девелопером производственных площадей арендаторами;

– управление проектами создания взаимосвязанных в рамках промышленной кооперации индустриальных парков, управление действующими парками и их развитие в соответствии с общим планом межрегионального сотрудничества.

**Выводы.** В целях реализации планов, утвержденных Президентами двух стран по созданию новых совместных индустриальных зон для продвижения проектов кооперации с ведущими предприятиями регионов России и свободными экономическими зонами Узбекистана необходимо провести работу по внесению необходимых поправок в законодательную и нормативно правовую базу Республики Узбекистан, которые бы позволили отнести девелоперскую деятельность (строительство, эксплуатацию и передачу в аренду производственных площадей индустриальных и технопарков) к видам деятельности, осуществление которых позволяет получать статус резидента специальной экономической зоны с вытекающими из такого статуса налоговыми и иными льготами участника СЭЗ.

Внесение таких, по своей сути небольших изменений в законодательные акты и нормативные документы о деятельности специальных экономических зон, позволит решить актуальную проблему застройки производственными строениями пустующих земельных участков в существующих СЭЗ, увеличит приток иностранных инвестиций в проекты СЭЗ без необходимости принимать отдельные постановления Президента или решения Правительства по каждому из проектов создания индустриального парка на территории СЭЗ, а также позволит сэкономить бюджетные средства для строительства промышленных помещений индустриальных парков субъектов Российской Федерации как отдельных индустриальных комплексов на территориях специальных экономических зон в Узбекистане.

### **References:**

1. Статья «Президент Узбекистана обозначил приоритеты межрегионального сотрудничества с Россией» (<https://www.gazeta.uz/ru/2024/05/27/forum-regions/>);
2. «История создания индустриальных парков» (<https://xn---dtbhaacat8bflo8h.xn--p1ai/indparks-history>);
3. Отраслевой обзор «Индустриальные парки России — 2023», стр. 28, Выпуск 10;
4. «Коммерсантъ», "Территория развития". Приложение №68 от 19.04.2023, стр. 4 (<https://www.kommersant.ru/doc/5940119>)
5. Дейнеко Л., Романюк. И., «International journal of new economic and social sciences», №2 (2) 2015, стр.8;