

Структура специализированной агропромышленной компании и её формы участия в развитии регионов

1.1. Организационная структура Агропромышленного сектора

Первая стадия проекта Специализированных Агропромышленных Зон Развития (Схемы, показывающая организационную структуру)

Создание материнской компании

На первой стадии проекта создания Специализированной Агропромышленной Зоны Развития, любая компания совместно с Инвестиционным бизнесом и Администрацией региона регистрируют материнскую компанию как частное - государственное партнерство.



Функции учредителей «материнской компании»:

Администрацией региона - переводит на баланс «материнской компании» земельные участки под жилые поселки, фермы, перерабатывающие предприятия, складские комплексы, торговые центры, объекты инфраструктуры. Администрация так же обеспечивает всяческую поддержку проекта - способствует оперативное оформление всей необходимой документации. Иницирует постановление о «региональных» льготах деятельности «материнской компании».

«Финансовая компания» - финансирует начальную стадию проекта и деятельность «Управляющей компании», процесс доработки программы и создание правоустанавливающих документов и мероприятия по продвижению проекта. Фи-

нансирует выкуп недостающих для проект земельных участков на «материнскую компанию», а также обеспечивает работу с иностранными инвесторами
На «материнскую компанию» оформляются разрешительная, проектная и другая необходимая документация, передаются на баланс земельные участки.

Описание организационных этапов первой стадии проекта:

1. К примеру, для реализации данной Концепции (и впоследствии - Программы), планируется создание юридического лица в форме открытого акционерного общества - ОАО «материнская компания». Учредителями которой выступят Администрация региона, и финансовая структура. Такая структура необходима для государственной гарантии для иностранных инвесторов.

2. Акционеры формируют уставной фонд, и начальные активы ОАО в виде земельных участков.

3. Акционеры ОАО создают «Управляющую Компанию», которая в дальнейшем будет осуществлять всю текущую деятельность по успешной реализации проекта по созданию Специализированной Агропромышленной Зоны Развития, управляет деятельностью «материнской компании». «Управляющая компания» осуществляет деятельность от имени «материнской компании».

4. «Материнская компания» создает под программу развития Специализированных Агропромышленных Зон Развития единый инвестиционный план, выделяя в нем отдельные направления:

- жилые;
- социально-общественные;
- производственные;
- научно-производственные;
- логистические;

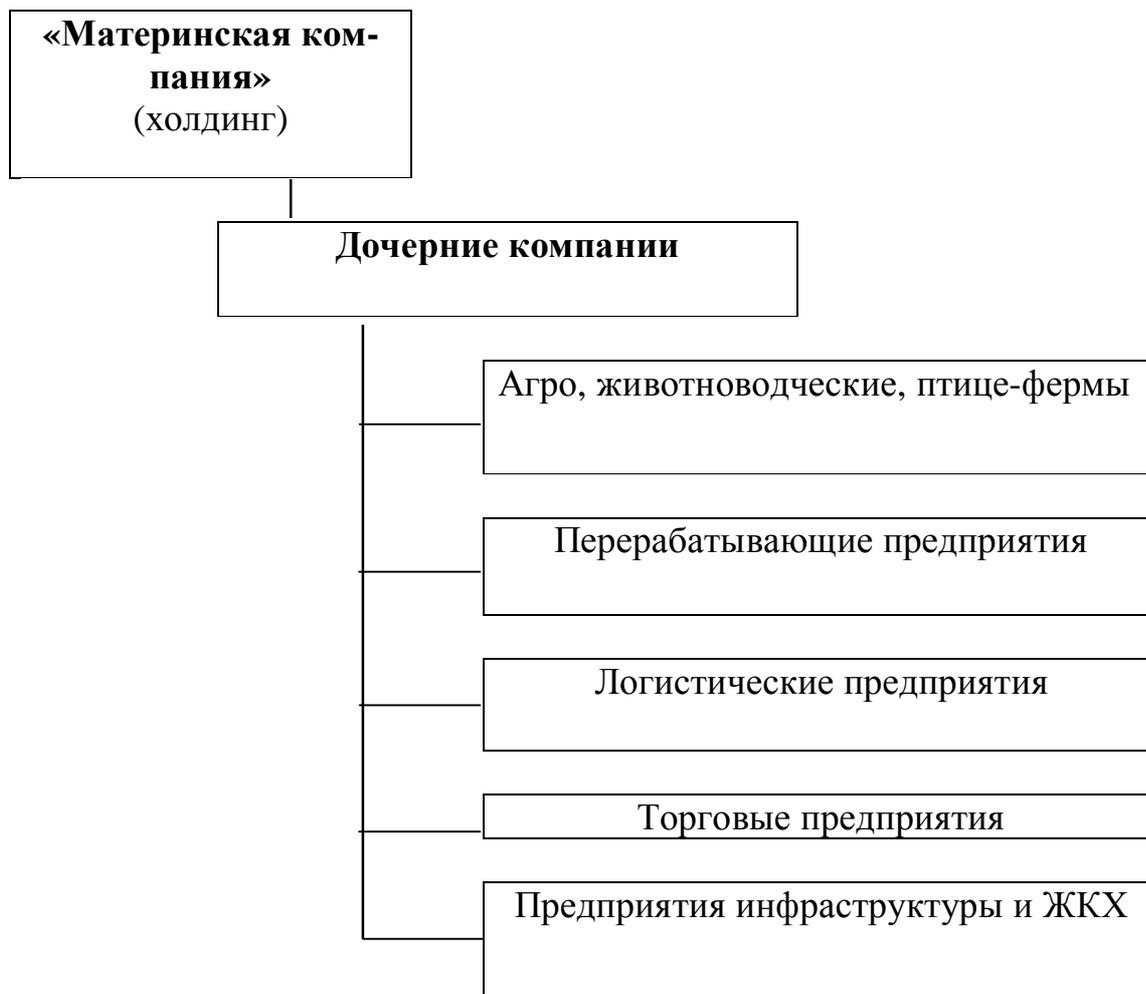
Под перечисленные направления «Материнская компания» создает дочерние предприятия, на баланс которых передаются необходимые по строительству земельные участки.

В рамках единого инвестиционного плана для каждого направления будут разработаны индивидуальные инвестиционные программы.

5. В дальнейшем часть акции в ОАО и доли в предприятиях и в «Материнской компании» будут проданы заинтересованным иностранным компаниям в виде инвестиционного продукта. Продаваемые в предприятиях акции доли не должны превышать 51%.

6. Управляющая Компания ОАО на конкурсной основе привлекает генерального застройщика (подрядчика) для строительства всех планируемых объектов.

Участники процесса - ОАО (инвестиционная компания), банковские структуры, областная администрация, владельцы земельных участков и промышленных предприятий, иностранные компании.



Для финансирования специализированных региональных агропромышленных зон развития на начальном этапе «Материнская компания» привлекает средства партнера - «первичного инвестора» для финансирования начального организационного этапа по:

- созданию необходимой правоустанавливающей и разрешительной документации;

- выкупу и сбору в актив «Материнской компании» земельных участков под фермы, производственные предприятия, жилые поселки, торговые центры и т.д. Одновременно, для формирования и строительства Специализированных агропромышленных зон развития, на базе отобранных и «включенных» в актив «Материнской компании» земельных участков и производственных зон будут создаваться инвестиционные проекты, в которые будут привлечены основные инвесторы - иностранные компании.

Помимо этого, будут созданы необходимые условия для привлечения финансирования из средств Инвестиционного фонда Российской Федерации, федерального и регионального бюджетов, выделяемых Правительством РФ и администрацией субъектов РФ для выполнения приоритетных национальных проектов.

Фонд ставит перед собой задачу в течении 2 лет вернуть затраченные на начальном этапе вложения из средств, полученных от продажи доли в проекте инвестору.

1.2. Структура специализированных региональных агропромышленных зон развития

Предполагается пилотный проект по созданию Специализированной Агропромышленной Зоны Развития, который в дальнейшем будет использоваться как базовая форма для создания подобных инвестиционных проектов на территории отдельных регионов Российской Федерации, с незначительными корректировками учитывающие местную ситуацию.

В проекте будут отображены этапы строительства жилых зон, пути и параметры развития Специализированной Агропромышленной Зоны Развития, меры по стимулированию сельского хозяйства, порядок модернизации существующих производств, строительства новых технологично-инновационных производственных и перерабатывающих промышленных предприятий, строительства технопарков, зон отдыха, строительства новых медицинских центров высоких технологий, инновационных школ.

Типовой проект будет адаптироваться и дополняться с учетом специфики и условий каждого конкретного региона и выбранного участка.

Реализация данных проектов будет проходить в рамках существующих приоритетных национальных проектов РФ: проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России», проекта «Развитие АПК», проекта «Здоровье», проекта «Образование», продовольственной безопасности государства.

В проекте Специализированной Агропромышленной Зоны Развития выделяются основные функциональные зоны следующего назначения:

1) Сельскохозяйственная зона. В данной зоне планируется использование значительной части привлекаемого инвестиционного капитала. Планируется строительство крупных ферм для выращивания племенного скота, строительство перерабатывающих заводов, строительство молочных заводов, строительство складов и хранилищ для сельскохозяйственных культур и производимой продукции, создание транспортной и технической базы, строительство торговых комплексов для «прямой» реализации производимой холдингом продукции в малых и больших городах региона.

В конечном итоге вся деятельность будет направлена на поднятие уровня сельскохозяйственного сектора в России и увеличение доли готовой и переработанной сельскохозяйственной продукции в общей структуре экспорта РФ.

2) Жилая зона. Планируется строительство коттеджных поселков эконом, бизнес и премиум классов, а также поселков усадебного типа это позволит удовлетворить потребности различных категорий граждан задействованных в «Специализированных Агропромышленных Зонах Развития»

Общая площадь поселков рассчитывается на основе существующей социальной структуры района, особенностей рельефа, местоположения и др.

Планируется строительство доступного комфортного жилья в рамках Федеральной целевой программы «Жилище», программ по обеспечением жильем семей военнослужащих, и других переселяемых семей. Данное жилье после за-

вершения строительства будет готовое к заселению, и будет реализовываться для сотрудников работающих в холдинге по 100% ипотечной схеме.

3) Социально-общественные зоны, (в поселках эконом и премиум классов). Данная зона предусматривает проектирование, строительство и развитие объектов социальной инфраструктуры, включая необходимое количество детских садов, школ, магазинов, торгово-развлекательных комплексов, спортивных -клубов, административных объектов и другое.

4) Производственная зона. Планируется создание площадок для строительства объектов производственного назначения, складских помещений и т.д. Здесь будут размещены производственные и перерабатывающие предприятия и сопутствующие объекты перерабатывающих-промышленных предприятий.

Примеры: В районе нахождения крупных ферм создается перерабатывающее производство по выпуску продуктов питания для снабжения поселков данной «Специализированной Агропромышленной Зоне Развития» и близлежащих регионов, а также для отправки на экспорт.

Создаются предприятие по производству строительных материалов. Продукция этих предприятий в основной массе используется для строительства объектов Специализированных Агропромышленных Зон Развития на территории РФ, частично экспортируется.

5) Научно-производственная зона. Предполагается создание небольших научных учреждений, лабораторий и производств, работающих по инновационным технологиям, которые в настоящее время востребованы как на территории России, так и в арабских странах. При всех предприятиях планируется строительство доступного для работников этих предприятий жилья

6) Логистическая зона. Предполагается строительство объектов транспортной и логистической инфраструктуры (для обслуживания предприятий, хранения грузов).

7) Зона массового отдыха. Такие зоны будут формироваться, исходя из особенностей природно - климатических ресурсов выбранного района или территории.

Например: строительство СПА санаториев, пансионатов на берегах рек, создание охотничьих угодий.

1.3. Административная поддержка специализированных региональных агропромышленных зон развития. Взаимодействие с другими организациями

Деятельность органов государственной власти и органов местной администрации агропромышленных зон развития

1. Федеральный уровень.

Для реализации мер по развитию и стимулированию деятельности ОАО и его дочерних предприятий Минсельхоз, Минздрав, Минэкономразвития, Минрегионразвития утверждают разработанную Фондом АЕАС Программу создания

Специализированных Агропромышленных Зон Развития в рамках реализации Приоритетных национальных проектов «Развитие АПК», «Доступное и комфортное жилье - гражданам России», «Образование», «Здоровье». В ходе этой работы Министерства обеспечивают согласованные действия по подготовке и реализации программных мероприятий, выполнению соглашений с субъектами Российской Федерации о финансировании программных мероприятий за счет средств внебюджетных источников.

В ходе выполнения Программы Министерства сельского хозяйства, образования, здравоохранения России содействуют развитию контактов ОАО и Управляющей компании с другими федеральными министерствами и ведомствами.

2. Региональный и муниципальный уровни.

Для реализации Концепции Специализированных Агропромышленных Зон Развития на региональном и муниципальном уровне утверждаются соответствующие Программы.

Необходимые органы исполнительной и законодательной власти региона:

- Региональное Законодательное собрание в пределах своей компетенции выпускает нормативные документы, необходимые для успешного развития областных зон.

- Глава администрации региона (губернатор) принимает постановления (распоряжения) о реализации Программы создания Специализированных Агропромышленных Зон Развития.

- Районная администрация в пределах своей компетенции выпускает все необходимые постановления и другие документы по созданию Специализированных Агропромышленных Зон Развития.

- - Поселковая администрация проводит информационную работу среди населения, принимает непосредственное участие во всех мероприятиях по созданию Специализированных Агропромышленных Зон Развития.

Министерство сельского хозяйства региона оказывает содействие в получении следующих согласований:

- - подготавливает и согласовывает необходимые проекты решений для реализации Программы создания Специализированных Агропромышленных Зон Развития (законодательные акты);

- - выпускает в пределах своих полномочий нормативные (индивидуальные) правовые акты по вопросам создания Специализированных Агропромышленных Зон Развития;

- разрабатывает предложения для внесения в Правительство Российской Федерации (региона, муниципалитета) о целесообразности применения налоговых льгот для инвесторов, инициативных групп и организация их работы;

- оказывает консультационную необходимую помощь для создания Специализированных Агропромышленных Зон Развития;

- оказывает содействие при сокращении потерь сельскохозяйственных производителей от диспаритета ("ножниц") цен на сельскохозяйственную продукцию;

- оказывает помощь в легализации некоторых видов услуг сопредельных с

сельскохозяйственной деятельностью, а также содействие в нейтрализации негативного влияния теневой экономики;

- содействует защите экономических и социальных интересов сельскохозяйственных производителей, повышению эффективности административных мер.