

Научная статья  
УДК 347.21  
doi: 10.17223/22253513/54/8

## Общее имущество индустриальных (промышленных) парков и промышленных технопарков в России

Василий Андреевич Лаптев<sup>1,2</sup>

<sup>1</sup> *Институт государства и права РАН, Москва, Россия*

<sup>2</sup> *Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА), Москва, Россия*  
<sup>1,2</sup> *laptev.va@gmail.com*

**Аннотация.** Промышленная политика России охватывает индустриальные (промышленные) парки и промышленные технопарки. Раскрывается правовой режим их промышленной и технологической инфраструктур. Определяется состав имущества инфраструктуры (инженерной, коммунальной, транспортной и иных). Формулируются экономико-правовые предпосылки образования в рассматриваемых парках (технопарках) общего имущества резидентов, в состав которого также входят имущественные права (права аренды, безвозмездного пользования и иные).

**Ключевые слова:** общее имущество, имущество индустриальных парков, имущество промышленных технопарков, промышленная инфраструктура, гражданско-правовое сообщество

**Для цитирования:** Лаптев В.А. Общее имущество индустриальных (промышленных) парков и промышленных технопарков в России // Вестник Томского государственного университета. Право. 2024. № 54. С. 134–148. doi: 10.17223/22253513/54/8

Original article  
doi: 10.17223/22253513/54/8

## Common property of industrial (industrial) parks and industrial technoparks in Russia

Vasily A. Laptev<sup>1,2</sup>

<sup>1</sup> *Institute of State and Law, Russian Academy of Sciences, Moscow, Russian Federation*

<sup>2</sup> *Kutafin Moscow State Law University (MSAL), Moscow, Russian Federation*  
<sup>1,2</sup> *laptev.va@gmail.com*

**Abstract.** Russia's industrial policy covers a unique sphere of economic activity of business entities - industrial (industrial) parks and industrial technology parks. To support the activities of industrial entities using the industrial and technological infrastructure of the parks (technoparks) under consideration, appropriate measures of state stimulation of industrial activity are provided.

This paper reveals the legal regime of industrial and technological infrastructures. The composition of infrastructure assets (engineering, utilities, transport and others) of

an industrial (industrial) park or industrial technology park is determined. The economic and legal prerequisites for the formation in the parks (technoparks) under consideration of common property, which includes property, including property rights (lease rights, gratuitous use and other rights arising from contracts and law), are formulated.

The objects of law that form the basis of the economic activity of residents in the territory of parks and technology parks are differentiated (individual property of the founders, management company, residents and common property of residents). Special attention is paid to the industrial infrastructure created in the new territories of Russia. The issues of managing industrial and technological infrastructure facilities, as well as coordinating the activities of industrial business entities are explored. The competence of the management company, which ensures the effective functioning of industrial (industrial) parks and industrial technology parks, is determined. Common property is considered as an asset owned by force of law to all members of the civil law community - residents of parks (technoparks) carrying out industrial activities.

A conclusion is made about the identity of the legal essence of the common property of residents of parks (technoparks) and the common property of members of a peasant (farm) enterprise or a simple partnership (including an investment partnership). The reasons for the loss of residents' rights to common property are revealed, as well as the consequences of cessation of the activities of parks (technoparks).

Ways of development of legislation are proposed in terms of the formation of the legal regime of common property that is part of the industrial and technological infrastructure of industrial (industrial) parks and industrial technology parks. It is also proposed that the management company maintain records of common property on a separate balance sheet.

**Keywords:** common property, property of industrial parks, property of industrial technology parks, industrial infrastructure, civil law community

**For citation:** Laptev, V.A. (2024) Common property of industrial (industrial) parks and industrial technoparks in Russia. *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Pravo – Tomsk State University Journal of Law*. 54. pp.134–148. (In Russian). doi: 10.17223/22253513/54/8

Десятилетний период действия Федерального закона от 31.12.2014 № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации» (далее – Закон о промышленной политике) свидетельствует об эффективной правовой регламентации порядка создания инфраструктуры промышленных (промышленных) парков и промышленных технопарков, а также поддержки субъектов промышленной деятельности [1]. В данном нормативном акте законодатель отступил от классической цивилистической доктрины о субъектах и объектах права (как о физических и юридических лицах; об указанном в ст. 128 ГК РФ имуществе) и ввел в официальный и научный оборот категории «промышленный кластер» (совокупность взаимосвязанных субъектов промышленной деятельности), «промышленная инфраструктура» (совокупность объектов имущества, обеспечивающего осуществление промышленной деятельности), «технологическая инфраструктура» (совокупность объектов имущества, обеспечивающего осуществление научно-технической деятельности или инновационной деятельности) и иные.

Закон о промышленной политике изначально содержал положения лишь об индустриальных (промышленных) парках и только в 2018 г. был дополнен положениями о промышленных технопарках<sup>1</sup>, а в 2023 г. – о технопарках в сфере высоких технологий<sup>2</sup>. Такое изменение было вызвано желанием законодателя определить понятие промышленного технопарка, а также порядок принятия в отношении них соответствующих мер стимулирования<sup>3</sup>.

В настоящее время во многих регионах России образованы индустриальные (промышленные) парки и промышленные технопарки. В зависимости от формы собственности на имущество, составляющее основу их функционирования, выделяется государственная, частная и смешанная (в том числе на базе государственно-частного партнерства) собственность. В отечественном правоведении мы можем встретить подробные исследования правового положения рассматриваемых парков (технопарков) и их управляющих компаний [2. С. 31–35; 3. С. 10–15; 4; 5. С. 157–163].

В зарубежных правопорядках чаще используется термин «индустриальный парк» (Industrial park). Среди крупнейших мировых промышленных парков можно упомянуть Saudi Arabia Jubail Industrial city в Саудовской Аравии, Alberta's Industrial Heartland в Канаде, MidAmerica в штате Оклахома и Tahoe-Reno Industrial Center в штате Невада в США, Rotterdam Harbour в Нидерландах и многие другие<sup>4</sup>.

В зависимости от материальной базы создания выделяются парки (технопарки):

- созданные на земельном участке с «нуля» (гринфилд, greenfield);
- организованные на базе ранее действующего завода и иного промышленного объекта (браунфилд, brownfield);
- сочетающие в себе элементы гринфилд и браунфилд парков либо технопарков (комплексные).

Согласно сведениям атласа Государственной информационной системы промышленности Минпромторга России, по состоянию на май 2024 г., в России насчитывается 499 парков (технопарков), из которых: 294 – действующие, 154 – в процессе создания, 51 – планируется создать<sup>5</sup>.

В российском законодательстве нормативно определяются требования как к самим индустриальным (промышленным) паркам, промышленным технопаркам (включая технопарков в сфере высоких технологий), промышленным кластерам, так и к их управляющим компаниям и специализированным организациям соответственно.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 27.06.2018 № 160-ФЗ.

<sup>2</sup> Федеральный закон от 13.06.2023 № 245-ФЗ.

<sup>3</sup> См.: Пояснительная записка к законопроекту № 1018052–6. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1018052-6> (дата обращения: 01.03.2018).

<sup>4</sup> URL: <https://www.worldatlas.com/articles/world-s-largest-industrial-areas.html> (дата обращения: 01.03.2024).

<sup>5</sup> URL: <https://gisp.gov.ru/gisip/#/sections/map/36.494527,55.234452/6/parks:wkeC?lng=ru> (дата обращения: 01.03.2024).

В настоящей работе предлагается оценить правовую сущность образуемого при осуществлении хозяйствующими субъектами промышленной деятельности общего имущества. Полагаем возможным использовать по аналогии подходы к общему имуществу крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 6 Федерального закона от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве») или инвестиционного товарищества (ст. 7 Федерального закона от 28.11.2011 № 335-ФЗ «Об инвестиционном товариществе»). При этом видится, что вопросу общего имущества резидентов парков (технопарков) не отводится должного внимания в юридической литературе и в законодательстве, несмотря на недавно принятые положения § 2 гл. 16 ГК РФ.

Закрепление в ст. 3 Закона о промышленной политике различных дефиниций предопределило не только оригинальное толкование соответствующих экономико-правовых явлений, включая кооперативные промышленные производства на территориях различных парков (технопарков), но и позволило по-новому взглянуть на вопрос об организации коллективной производственно-хозяйственной деятельности субъектами промышленного предпринимательства.

Категории «промышленная инфраструктура» раскрываются как совокупность объектов недвижимости, транспортной и коммунальной инфраструктур, обеспечивающих промышленную деятельность; «технологическая инфраструктура» – совокупность объектов недвижимого имущества и оборудования, позволяющих вести научно-техническую или инновационную деятельности (ст. 3 Закона о промышленной политике). В промышленных (промышленных) парках образуется промышленная инфраструктура, в промышленных технопарках – промышленная и технологическая инфраструктуры.

Законодатель определил промышленный технопарк как более сложное в технологическом плане образование, в рамках которого можно вести не только промышленную деятельность (например, деятельность в сфере добычи полезных ископаемых), но и связанные с ней научно-техническую и (или) инновационную деятельность (в частности, производство и ремонт машин и оборудования, сочетающие в себе деятельность в сфере информационных технологий и телекоммуникации). То есть технопарки представляют собой сложно интегрированную структуру организации промышленной деятельности их резидентов.

Нами не случайно проведена аналогия с простыми товариществами, в том числе инвестиционными, и крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, поскольку в рамках деятельности парков (технопарков) образуется юридически организованное объединение ряда субъектов промышленной деятельности – гражданско-правовое сообщество предпринимателей [6. С. 46–57; 7. С. 61–71; 8. С. 128–142]. Во-первых, указанные субъекты (резиденты парков и технопарков<sup>1</sup>; товарищи инвестиционных и иных простых товариществ;

---

<sup>1</sup> Юридические лица и индивидуальные предприниматели.

члены фермерских хозяйств) действуют коллективно, но при этом не образуют юридическое лицо, поскольку в этом нет никакой необходимости. Кроме того, каждый из субъектов промышленной деятельности может преследовать собственные экономические цели (наращивание экономического господства в соответствующей сфере деятельности, получение конкурентного преимущества для производимой промышленной продукции и др.).

Во-вторых, для администрирования парками (технопарками) привлекается управляющая компания<sup>1</sup>. В рамках одного промышленного технопарка могут учреждаться несколько индустриальных (промышленных) парков<sup>2</sup>. У промышленных кластеров есть специализированные организации, администрирующие их деятельность<sup>3</sup>.

Целью деятельности специализированной организации в основном выступает организация промышленного кластера и подборка группы субъектов, осуществляющих однородную либо связанную промышленную деятельность (группы связанных промышленной кооперацией лиц), в то время как для управляющей компании парка (технопарка) – это всегда обеспечение функционирования инфраструктуры и подтверждение статуса парка (технопарка), в рамках которых резиденты могут рассчитывать на получение мер стимулирования, включая государственную поддержку фонда развития промышленности [9. С. 87–94]. Законодатель определил данные фонды не просто как юридическое лицо (учрежденное Российской Федерацией, ее субъектами либо совместно с коммерческими и некоммерческими организациями), а как составную часть инфраструктуры и стимулирующий элемент общего промышленного механизма.

Относительно имущественной основы деятельности парков (технопарков), разумеется, не каждое имущество (актив), так или иначе задействованное в работе парка (технопарка), входит в состав общего имущества промышленной и технологической инфраструктуры.

Следует разделять имущество, находящееся в индивидуальной собственности государства и муниципалитетов, хозяйствующих субъектов и управ-

---

<sup>1</sup> Например, в Тульском промышленном технопарке – ООО УК «Тульский промышленный технопарк» (<https://tul-prompark.ru/#about>); Промышленном Технопарке «ЛЕНПОЛИГРАФМАШ» – ООО «ХОЛДИНГ ЛЕНПОЛИГРАФМАШ» (<https://lpmtech.ru/>); Технополисе «Химград» – АО «Технополис «Химград» (<https://himgrad.ru/>) и др.

<sup>2</sup> Например, Ангарский технопарк под управлением ООО «МАКСиМАКС» (<http://www.tp38.ru/>) включает в себя Индустриальный парк «МахиМах», Индустриально-логистический парк «Green channel», Производственно-сырьевой парк «Ключевой», Агропромышленный парк «Монастырская протока».

<sup>3</sup> Например, Ассоциация организаций машиностроения «Автомобильный промышленный кластер Ульяновской области», действующая на основании Соглашения 19.04.2018 с Правительством Ульяновской области (<https://caiur.ru/>); Союз организаций газоперерабатывающего сектора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Газоперерабатывающий кластер Югры» (Газовый Союз Югры), действующий на основании Протокола № 2 Общего собрания членов Союза (<https://ckrugra.ru/cluster/gasindustrial/about/>) и др.

ляющих компаний (соответствующих форм собственности на принадлежащее им имущество), от общего имущества субъектов деятельности в сфере промышленности (резидентов парков и технопарков). Учитывая реальное положение дел, предлагается выделить следующие группы имущества, вовлеченного в деятельность парка (технопарка):

- индивидуальная собственность учредителей;
- индивидуальная собственность управляющей компании;
- индивидуальная собственность резидентов;
- общее имущество резидентов.

Первая группа имущества, принадлежащего учредителям (инициаторам) созданного парка (технопарка), как правило, сохраняется за ними на протяжении всего периода работы вне зависимости от будущего развития либо видоизменения сферы промышленной деятельности соответствующего парка (технопарка).

Ряд образованных субъектами Российской Федерации гринфилд парков (технопарков) располагаются на земельных участках, принадлежащих им на праве государственной собственности, и которые впоследствии управляются государственными организациями<sup>1</sup>. Следует также учитывать, что в России часть парков (технопарков) образована благодаря предоставлению федеральных субсидий российским регионам, что находит свое отражение в федеральном бюджете на соответствующие годы<sup>2</sup>.

Созданные в качестве браунфилд парки (технопарки) чаще всего основаны на частной (индивидуальной) собственности действующих промышленных предприятий, у которых есть свободные площади либо непрофильные активы (ангары, склады, открытые площадки и др.), функционирование которых обеспечено необходимыми коммуникациями (например, индустриальный парк ДААЗ в Ульяновской области под управлением АО «Димитровградский автоагрегатный завод»<sup>3</sup> или Промышленный парк «Фабрика» в Белгородской области под управлением АО «Дирекция по развитию промышленных зон»<sup>4</sup>).

Вторую группу составляют объекты, принадлежащие управляющим компаниям и позволяющие им осуществлять свою профессиональную деятельность по управлению парками (технопарками). Такие объекты находятся в частной собственности управляющих компаний (учрежденных в форме хозяйственных обществ) либо на производном праве от права госу-

---

<sup>1</sup> Например: Технопарк в сфере высоких технологий «Анкудиновка» в Нижегородской области под управлением ГУ «Нижегородский инновационный бизнес-инкубатор» // URL: <https://itpark-nn.ru/> (дата обращения: 01.03.2024); Технопарк «Якутия» под управлением ГАУ Республики Саха (Якутия) «Технопарк «Якутия». URL: <https://tpykt.ru/> (дата обращения: 01.03.2024).

<sup>2</sup> См., например, таблицу 178 Федерального закона от 27.11.2023 № 540-ФЗ.

<sup>3</sup> URL: <http://www.daaz.ru/produksiya-i-uslugi/industrialnyy-park/> (дата обращения: 01.03.2024).

<sup>4</sup> URL: <https://belprompark.ru/> (дата обращения: 01.03.2024).

дарственной либо муниципальной собственности (например, на праве хозяйственного ведения или оперативного ведения у унитарного предприятия либо государственного учреждения соответственно).

Третья группа охватывает собой имущество, принадлежащее резидентам парков (технопарков) – юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям.

Четвертая группа включает в себя общее имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности резидентам парков (технопарков). На первый взгляд, учитывая деление парков (технопарков) в зависимости от имущественной основы их образования (гринфилд, браунфилд и смешанные; государственная, частная, муниципальная и иные), может сложиться впечатление о том, что никакого «общего» имущества в индустриальных (промышленных) парках и промышленных технопарках не образуется, поскольку все подобные объекты относятся к промышленной и технологической инфраструктурам, которые уже имеют своего собственника. Вместе с тем это не так!

Для исследования данного вопроса, прежде всего, необходимо обратить внимание на тот факт, что образование парка (технопарка) является следствием промышленной кооперации хозяйствующих субъектов в соответствующей сфере экономической деятельности (отрасли экономики). Данная кооперация предполагает недискриминационный доступ к инфраструктуре парка (технопарка) его резидентов. Кроме того, существование парка (технопарка) как такового обеспечивается управляющей компанией, которая в свою очередь должна подтверждать как свой статус, так и сведения о ее резидентах, в частности, сообщать Минпромторгу России сведения об объектах инфраструктуры и о реестре резидентов (п. 3 Правил подтверждения ответственности индустриального (промышленного) парка и ее управляющей компании требованиям<sup>1</sup>).

Объекты общего имущества всегда имеют целевой характер использования [10. С. 9–21]. Так, объекты транспортной инфраструктуры обеспечивают движение транспорта резидентов (потенциальных резидентов) и пользователей инфраструктуры, а также лиц, обслуживающих объекты коммунальной инфраструктуры парка (технопарка); объекты коммунальной инфраструктуры – технологическое присоединение энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии к электрическим сетям, к сетям газоснабжения, теплоснабжения, к системе водоснабжения и водоотведения и т.д.

Полагаем возможным утверждать о наличии у резидентов имущественных прав – прав пользования объектами инфраструктуры парков (технопарков). Указанное имущественное право составляет основную часть общего

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 04.08.2015 № 794 «Об индустриальных (промышленных) парках и управляющих компаниях индустриальных (промышленных) парков».

имущества, принадлежащего резидентам парка (технопарка) на праве общей долевой собственности.

Юридическим свидетельством наличия у резидентов общего имущества в виде совокупности имущественных прав пользования инфраструктурой парков (технопарков), помимо Закона о промышленной политике, являются следующие акты:

- ст. 5, 249, 259.1–259.4, 287.5 ГК РФ<sup>1</sup>;
- акты Правительства РФ (постановления Правительства РФ от 4 августа 2015 г. № 794, от 27 декабря 2019 г. № 1863, от 25 августа 2023 г. № 1381 и др.);
- региональные законы и подзаконные акты<sup>2</sup>;
- акты муниципалитетов<sup>3</sup>;
- национальные стандарты<sup>4</sup>.

При данном подходе мы исходим из того, что к категории «имущество» относятся имущественные права (ст. 128 ГК РФ), включая права безвозмездного пользования, права аренды и иные. Имущественные права не всегда возможно описать инструментарием вещного права [11–14], поскольку таковые обладают обязательственной, иногда и корпоративной, природой. Видится удачным использование законодателем термина «общее имущество».

По нашему мнению, в процессе работы парка (технопарка) инфраструктура (общее имущество) должна формироваться органически (в силу закона) и принадлежать всем резидентам соответствующего парка (технопарка) на праве общей долевой собственности вне зависимости от ее дополнительного оформления (регистрации, закрепления). Положениями § 2 гл. 16 ГК РФ об общем имуществе собственников недвижимых вещей своевременно закреплено, что общим имуществом признается лишь то имущество (включая имущественные права), использование которого предполагается для удовлетворения общих потребностей таких собственников (п. 1 ст. 259.1 ГК РФ). При этом собственность на указанное имущество возникает не только в отношении существующих объектов права, но и тех, которые будут в дальнейшем образованы для этих же целей.

---

<sup>1</sup> См. также абз. 1 п. 2 и п. 41 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25.

<sup>2</sup> Напр., Закон от 29 декабря 2015 г. № 136 «О промышленной политике в Курганской области», Закон Челябинской области от 18 июня 2015 г. № 201-ЗО «О промышленной политике в Челябинской области», Закон Ростовской области от 20 октября 2015 г. № 418-ЗС «О промышленной политике в Ростовской области» и др.

<sup>3</sup> Напр., постановление Исполнительного комитета г. Казани от 13 января 2022 г. № 46 О подготовке проекта планировки территории «Индустриальный парк “Восток”» // URL: [file:///Users/1v/Downloads/\\_46\\_13.01.2022.pdf](file:///Users/1v/Downloads/_46_13.01.2022.pdf) (дата обращения: 27.03.2024); постановление администрации Чебоксарского района Чувашской Республики № 436 от 25 июля 2016 г. «Об индустриальных парках на территории Чебоксарского района» // URL: <https://chebs.cap.ru/doc/laws/2016/07/25/postanovlenie436> (дата обращения: 27.03.2024).

<sup>4</sup> См., например, ГОСТ Р 56301–2014.



Применительно к рассматриваемой проблематике речь идет и о будущем общем имуществе парка (технопарка) при расширении масштабов (территории) его деятельности. Наличие общего имущества будет реальным свидетельством существования промышленной кооперации на соответствующем ее этапе.

Возникает вопрос о возможном составе рассматриваемого общего имущества, поскольку выше мы говорили лишь об имущественных правах (правах безвозмездного пользования, аренды и иных прав) в отношении вещей, находящихся в собственности третьих лиц (учредителей, управляющих компаний или публично-правовых образований).

Полагаем возможным образование общего имущества также за счет объектов недвижимого и движимого имущества, в частности, земельных участков, производственных площадей, станков и иного производственного оборудования. Мы не исключаем возможность приобретения управляющей компанией в интересах резидентов дополнительного имущества, которое в будущем войдет в состав общего имущества (например, транспортных средств для передвижения сотрудников резидентов по территории парка либо дорогостоящего многопрофильного производственного оборудования для промышленной деятельности всех резидентов). Законодателю необходимо наделить управляющую компанию данными полномочиями, реализация которых будет совершаться с учетом интересов резидентов парка (технопарка) – гражданско-правового сообщества предпринимателей.

В целях исключения противоречий при толковании правового режима рассматриваемого общего имущества, порядка его формирования, учета и регистрации, потребуется внесение соответствующих положений в действующее законодательство (в Закон о промышленной политике, Закон о государственной регистрации недвижимости и др.).

Прекращение промышленной деятельности резидента соответствующего парка (технопарка) должно влечь за собой прекращение прав в отношении общего имущества. В случае правопреемства либо договорного (сингулярного) выбытия из материальных правоотношений в сфере промышленного производства правопреемнику должны в силу закона переходить все права на образованное в рамках парка (технопарка) общее имущество.

Непростым вопросом будет распределение имущества в случае завершения деятельности парка (технопарка), но и этот вопрос возможно урегулировать. В частности, полагаем возможным установление в Законе о промышленной политике критериев, по которым указанное имущество будет распределяться. При этом, в целях обеспечения промышленного суверенитета страны должно быть закреплено преимущественное право публично-правовых образований по определению судьбы оставшегося после упразднения (закрытия) парка (технопарка) общего имущества, поскольку не исключено создание на той же территории нового парка (технопарка) – более современного и с обновленной инфраструктурой и концепцией работы их резидентов.

Действующие законы и акты Минфина России (например, Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения») обязывают хозяйствующие субъекты вести учет имущественных прав, что в равной степени относится и к резидентам в отношении учета их прав на общее имущество парков (технопарков). Вместе с тем в юридической литературе периодически отмечалось, что несмотря на существующие разъяснения о порядке учета различного рода общего имущества (например, в силу Положения по бухгалтерскому учету «Информация об участии в совместной деятельности» ПБУ 20/03), во многих сферах общественных отношений требуется более детальная их регламентация (в том числе и в отношении общего имущества многоквартирного дома [15. С. 124–128], простого товарищества [16. С. 14–21] и др.). Такое положение дел вызвано особой природой общего имущества [10. С. 9–21], включающего в себя имущественные права, принадлежащие на праве общей долевой собственности.

Предлагается законодательно закрепить обязанность управляющей компании по учету общего имущества резидентов парков (технопарков) по аналогии с учетом одним из товарищей (юридическим лицом) общего имущество участников договора простого товарищества (ст. 1044 ГК РФ). Отражение общего имущества резидентов возможно на отдельном балансе управляющей компании парка (технопарка).

Поскольку резидентам парков (технопарков) имущество принадлежит на различных правовых титулах (основаниях) в зависимости от организационно-правовых форм рассматриваемых хозяйствующих субъектов (юридических лиц), мы можем утверждать о существовании смешанной корпоративной природы общего имущества.

Особым случаем выступает правовая регламентация деятельности парков (технопарков) на новых территориях России – Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области (ст. 19.3 Закона о промышленной политике). Из пояснительной записки к законопроекту № 365083-8<sup>1</sup>, в результате принятия которого Закон о промышленной политике был дополнен ст. 19.3, следует, что поводом для введения данной нормы стала потребность урегулировать переходный период интеграции отечественной промышленности на новых территориях страны, а также наделения для этих целей соответствующими полномочиями Минпромторг России и правительства субъектов новых территорий Российской Федерации. В частности, одним из первых на данных территориях в реестр Минпромторга России внесен Промышленный технопарк «Азовский».

Особенность правового регулирования деятельности парков (технопарков) на новых территориях заключается в том, что на них не распространяются до 1 января 2028 г. положения Закона о промышленной политике об industriальных (промышленных) парках (ст. 19), промышленных парках

---

<sup>1</sup> URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/365083-8> (дата обращения: 25.03.2024).

(ст. 19.1), технопарках в сфере высоких технологий (ст. 19.2) и о создании новых кластеров в субъектах РФ на основании стратегии пространственного развития Российской Федерации, а также о схемах территориального планирования России Федерации и ее субъектов (п. 3 ст. 20).

К рассматриваемым паркам (технопаркам) применяются меры стимулирования, установленные федеральными актами (Президента РФ и Правительства РФ), при условии их соответствия установленным Правительством РФ требованиям (п. 2 ст. 19.3 Закона о промышленной политике), а также дополнительным (региональным) требованиям, в частности, закрепленным в актах ДНР, ЛРН, Запорожской и Херсонской областей (п. 3 ст. 19.3 Закона о промышленной политике).

Приведенные положения свидетельствуют о переходном периоде адаптации промышленного законодательства и мер стимулирования промышленной деятельности на новых территориях страны.

Кооперативные связи, складывающиеся между резидентами парков (технопарков), подлежат упорядочиванию и координации. В данном случае нет речи об оперативном вмешательстве во внутренние дела резидентов парков (технопарков), т.е. во внутрикорпоративное либо внутрипроизводственное управление. Мы говорим исключительно о координации кооперативной деятельности резидентов на соответствующей промышленной территории как об обеспечении работоспособности и материальной основы их производственно-хозяйственной деятельности. Управляющая компания не вправе оказывать влияние на корпоративные решения хозяйствующих обществ-резидентов, в ином случае это неминуемо породит конфликтную ситуацию [17. С. 69–72; 18. С. 268–279].

В Требованиях к индустриальным (промышленным) паркам и управляющим компаниям индустриальных (промышленных) парков в целях применения к ним мер стимулирования деятельности в сфере промышленности<sup>1</sup> раскрываются отсутствующие в Законе о промышленной политике понятия «коммунальная инфраструктура», «полезная площадь зданий, строений индустриального (промышленного) парка», «полезная площадь территории индустриального (промышленного) парка», «пользователь инфраструктуры индустриального (промышленного) парка», «промышленная инфраструктура», «территория индустриального (промышленного) парка», «транспортная инфраструктура» и «эксплуатация индустриального (промышленного) парка». Данные дефиниции позволяют детально охарактеризовать сферу деятельности управляющих компаний.

Управляющая компания обязана предоставлять услуги, необходимые для осуществления резидентами парков (технопарков) промышленного производства (приказ Минпромторга России от 07.10.2021 № 4014). Управляющие компании, как правило, создаются в форме хозяйственных обществ, в том числе по причине возможного гибкого подхода при определении структуры и компетенции органов управления корпоративной организации [19].

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 04.08.2015 № 794.

Вместе с тем данные компании могут быть образованы и в иных организационно-правовых формах юридического лица (например, государственного учреждения либо унитарного предприятия).

Свойства общего имущества индустриальных парков отражаются и в ГОСТ Р 56301–2014. Между прочим, в данном стандарте раскрывается дефиниция «соглашение о ведении деятельности». В данном соглашении определяются механизмы работы и взаимодействия резидентов парка (технопарка) с управляющей компанией.

Среди функций управляющей компании выделяются:

- 1) предоставление в аренду либо продажа в собственность земельных участков для размещения объектов недвижимости (зданий, сооружений и иных) и инфраструктуры парка;
- 2) организация обеспечения электро- и тепловой энергией резидентов парка, водоснабжения и водоотведения на территории парка;
- 3) обеспечение функционирования инфраструктуры общего пользования парка.

Перечисленные функции подчеркивают основное предназначение управляющей компании – создать и обеспечить функционирование инженерной инфраструктуры индустриального парка.

Конкретный объем прав резидентов в отношении пользования имуществом – коммунальной, транспортной и иными инфраструктурами, закрепляется в документации соответствующего парка (технопарка) и в заключаемых резидентами соглашениях (договорах) с управляющей компанией. При этом на практике встречаются различные правовые основания закрепления прав в отношении инфраструктурного имущества<sup>1</sup>.

Такая дифференциация возможных подходов позволяет сделать вывод о потребности нормативного закрепления правового режима общего имущества, образуемого у резидентов парка (технопарка) и необходимого для осуществления ими промышленной деятельности.

При определении правового режима имущества полагаем необходимым подчеркнуть важную роль локального нормотворчества учредителей и управляющих компаний парков (технопарков), которые должны определять конкретный состав общего имущества резидентов. В данном вопросе, полагает

---

<sup>1</sup> В частности, резиденты гринфилд индустриального парка «Экобалтик» (Калининградская область) становятся таковыми при заключении договора аренды и (или) договора купли-продажи объектов промышленной инфраструктуры парка. URL: <https://ecobaltic.com/> (дата обращения: 25.03.2024); резиденты комплексного индустриального парка «Нагорный» (Камчатский край) должны заключить с управляющей компанией соглашение о ведении хозяйственной деятельности на территории индустриального парка либо соглашение о размещении на территории индустриального парка (в зависимости от наличия необходимой инфраструктуры); резидентам браунфилд индустриального парка «Развитие» (Удмуртская республика) требуется заключить договор аренды и (или) договор купли-продажи, а также безвозмездный договор о резидентстве. URL: <https://xn----8sbgmidea1dl0a.xn--p1ai/> (дата обращения: 25.03.2024) и т.д.

гаем, существенной будет роль некоммерческих корпоративных объединений (например, Ассоциации индустриальных парков и Ассоциации кластеров, технопарков и ОЭЗ России).

Несмотря на отсутствие в законодательстве упоминания о формировании общего имущества в рамках деятельности парков (технопарков), указанное имущество фактически формируется и составляет основу деятельности хозяйствующих субъектов (резидентов) на соответствующей территории.

Наличие у резидентов общего имущества в отношении инфраструктуры является ключевым подтверждением факта существования рассматриваемых парков (технопарков).

Предлагается разработать положения законодательства, определяющие режим создания и состав общего имущества индустриальных (промышленных) парков и промышленных технопарков, включающего в себя промышленную и технологическую инфраструктуру и иные обеспечивающие их функционирования объекты прав. Необходимо также определить возможные формы (модели) управления и правомочия управляющей компании в отношении общего имущества.

Закрепление в законодательстве общего имущества субъектов деятельности в сфере промышленности выступит важной юридической гарантией, обеспечивающей развитие и стабильность данной сферы экономической деятельности.

#### **Список источников**

1. Право и реальный сектор экономики России / под общ. ред. И.В. Ершовой, В.А. Лаптева. М. : Проспект, 2024.
2. Петраков А.Ю. Правовой статус управляющей компании территории опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации // Юрист. 2018. № 5. С. 31–35.
3. Белицкая А.В. Правовой статус и правовая природа управляющих компаний территорий со специальным режимом осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности // Право и экономика. 2015. № 7. С. 10–15.
4. Инновационные кластеры: доктрина, законодательство, практика / отв. ред. А.А. Мохов. М. : КОНТРАКТ, 2018.
5. Поморцев К.И. Кластер как правовая категория // Российский юридический журнал. 2021. № 6. С. 157–163.
6. Лаптев В.А. Гражданско-правовое сообщество в системе управления корпорацией: задачи законодателя и реалии судебной практики // Вестник Арбитражного суда Московского округа. 2022. № 4. С. 46–57.
7. Груздев В.В. Гражданско-правовые сообщества: понятие и виды // Журнал российского права. 2021. № 10. С. 61–71.
8. Филиппова С.Ю. Гражданско-правовое сообщество: понятие, структура, виды, динамика правовой связи (опыт инструментального исследования) // Правоведение. 2014. № 6 (317). С. 128–142.
9. Андреев В.К., Лаптев В.А. О государственных фондах и иных мерах стимулирования промышленности // Государство и право. 2023. № 12. С. 87–94.
10. Лаптев В.А. Понятие общего имущества на современном этапе // Lex Russica. 2024. Т. 77, № 2 (207). С. 9–21.

11. Право собственности в СССР / отв. ред. Ю.К. Толстой, В.Ф. Яковлев. М. : Юрид. лит., 1989.
12. Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров. М. : Статут, 2008.
13. Андреев В.К. О праве частной собственности в России (критический очерк). М. : Волтерс Клувер, 2007.
14. Рыженков А.Я., Черноморец А.Е. Теория права собственности: (историко-аналитический очерк). Элиста : Джангар, 2009.
15. Коновалова И.Р., Чигрина И.Н. Учет общего имущества многоквартирного дома у управляющей организации и товарищества собственников жилья // *Journal of new ecomomy*. 2008. № 1 (20). С. 124–128.
16. Авдеев В.В. Бухгалтерский учет в простом товариществе – общие положения // *Все для бухгалтера*. 2011. № 1. С. 14–21.
17. Фейзрахманова Д.Р. Понятие корпоративного конфликта: современный взгляд // *Российская юстиция*. 2019. № 12. С. 69–72.
18. Ефименко Е.Н., Лаптев В.А. Корпоративные конфликты: причины возникновения и способы защиты // *Lex Russica*. 2013. № 3. С. 268–279.
19. Двадцать пять лет российскому акционерному закону: проблемы, задачи, перспективы развития / отв. ред. Д.В. Ломакин. М. : Статут, 2021.

## References

1. Ershova, I.V. & Laptev, V.A. (eds) (2024) *Pravo i real'nyy sektor ekonomiki Rossii* [Law and the Real Sector of the Russian Economy]. Moscow: Prospekt.
2. Petrakov, A.Yu. (2018) *Pravovoy status upravlyayushchey kompanii territorii operezhayushchego sotsial'no-ekonomicheskogo razvitiya v Rossiyskoy Federatsii* [Legal status of the management company of the territory of advanced socio-economic development in the Russian Federation]. *Yurist*. 5. pp. 31–35.
3. Belitskaya, A.V. (2015) *Pravovoy status i pravovaya priroda upravlyayushchikh kompaniy territoriy so spetsial'nym rezhimom osushchestvleniya predprinimatel'skoy i investitsionnoy deyatel'nosti* [Legal status and legal nature of management companies of territories with a special regime for implementing entrepreneurial and investment activities]. *Pravo i ekonomika*. 7. pp. 10–15.
4. Mokhov, A.A. (ed.) (2018) *Innovatsionnye klastery: doktrina, zakonodatel'stvo, praktika* [Innovative Clusters: Doctrine, Legislation, Practice]. Moscow: KONTRAKT.
5. Pomortsev, K.I. (2021) *Klaster kak pravovaya kategoriya* [The cluster as a legal category]. *Rossiyskiy yuridicheskiy zhurnal*. 6. pp. 157–163.
6. Laptev, V.A. (2022) *Grazhdansko-pravovoe soobshchestvo v sisteme upravleniya korpora-tsiyey: zadachi zakonodatelya i realii sudebnoy praktiki* [A civil-law community in the corporate management system: Tasks of the legislator and realities of judicial practice]. *Vestnik Arbitrazhnogo suda Moskovskogo okruga*. 4. pp. 46–57.
7. Gruzdev, V.V. (2021) *Grazhdansko-pravovye soobshchestva: ponyatie i vidy* [Civil-law communities: The concept and types]. *Zhurnal rossiyskogo prava*. 10. pp. 61–71.
8. Filippova, S.Yu. (2014) *Grazhdansko-pravovoe soobshchestvo: ponyatie, struktura, vidy, dinamika pravovoy svyazi (opyt instrumental'nogo issledovaniya)* [The civil-law community: The concept, structure, types, dynamics of legal connection (an instrumental research)]. *Pravovedenie*. 6(317). pp. 128–142.
9. Andreev, V.K. & Laptev, V.A. (2023) *O gosudarstvennykh fondakh i inykh merakh stimuli-rovaniya promyshlennosti* [On State Funds and Other Measures to Stimulate Industry]. *Gosudarstvo i pravo*. 12. pp. 87–94.
10. Laptev, V.A. (2024) *Ponyatie obshchego imushchestva na sovremennom etape* [The Concept of Common Property at the Current Stage]. *Lex Russica*. 77/2(207). pp. 9–21.

11. Tolstoy, Yu.K. & Yakovlev, V.F. (eds) (1989) *Pravo sobstvennosti v SSSR* [Ownership Rights in the USSR]. Moscow: Yuridicheskaya literatura.
12. Litovkin, V.N., Sukhanov, E.A. & Chubarov, V.V. (eds) (2008) *Pravo sobstvennosti: aktual'nye problemy* [Ownership Rights: Current Issues]. Moscow: Statut.
13. Andreev, V.K. (2007) *O prave chastnoy sobstvennosti v Rossii (kriticheskiy ocherk)* [On the Right of Private Property in Russia (A Critical Essay)]. Moscow: Wolters Kluwer.
14. Ryzhenkov, A.Ya. & Chernomorets, A.E. (2009) *Teoriya prava sobstvennosti: (istoriko-analiticheskiy ocherk)* [Theory of Property Rights: (A historical and analytical essay)]. Elista: Dzhangar.
15. Konovalova, I.R. & Chigrina, I.N. (2008) Uchet obshchego imushchestva mnogokvartirnogo doma u upravlyayushchey organizatsii i tovarishchestva sobstvennikov zhil'ya [Accounting for Common Property of an Apartment Building by the Management Organization and the Homeowners' Association]. *Journal of New Economy*. 1(20). pp. 124–128.
16. Avdeev, V.V. (2011) Bukhgalterskiy uchet v prostom tovarishchestve – obshchie polozheniya [Accounting in a Simple Partnership – General Provisions]. *Vse dlya bukhgaltera*. 1. pp. 14–21.
17. Feyzrakhmanova, D.R. (2019) Ponyatie korporativnogo konflikta: sovremennyy vzglyad [The Concept of Corporate Conflict: A Modern View]. *Rossiyskaya yustitsiya*. 12. pp. 69–72.
18. Efimenko, E.N. & Laptev, V.A. (2013) Korporativnye konflikty: prichiny vozniknoveniya i sposoby zashchity [Corporate conflicts: Causes and methods of protection]. *Lex russica*. 3. pp. 268–279.
19. Lomakin, D.V. (2021) *Dvadsat' pyat' let rossiyskomu aktsionernomu zakonu: problemy, zadachi, perspektivy razvitiya* [Twenty-five years of Russian joint-stock law: Problems, tasks, development prospects]. Moscow: Statut.

**Информация об авторе:**

**Лаптев В.А.**, доктор юридических наук, главный научный сотрудник сектора гражданского и предпринимательского права Института государства и права РАН (Москва, Россия); профессор кафедры предпринимательского и корпоративного права Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА) (Москва, Россия). E-mail: laptev.va@gmail.com. ORCID 0000-0002-6495-1599

**Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.**

**Information about the author:**

**Laptev V.A.**, PhD in Law, Chief Researcher, Civil and Entrepreneurial Law Sector, Institute of State and Law, Russian Academy of Sciences (Moscow, Russian Federation); Professor, Department of Entrepreneurial and Corporate Law, Kutafin Moscow State Law University (MSAL) (Moscow, Russian Federation). E-mail: laptev.va@gmail.com. ORCID 0000-0002-6495-1599

**The author declares no conflicts of interests.**

*Статья поступила в редакцию 14.03.2024;  
одобрена после рецензирования 12.05.2024; принята к публикации 16.12.2024.*

*The article was submitted 14.03.2024;  
approved after reviewing 12.05.2024; accepted for publication 16.12.2024*