IBC REAL ESTATE | максимиха ОСОБАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА

Особые экономические зоны

Московская область
Ноябрь 2026



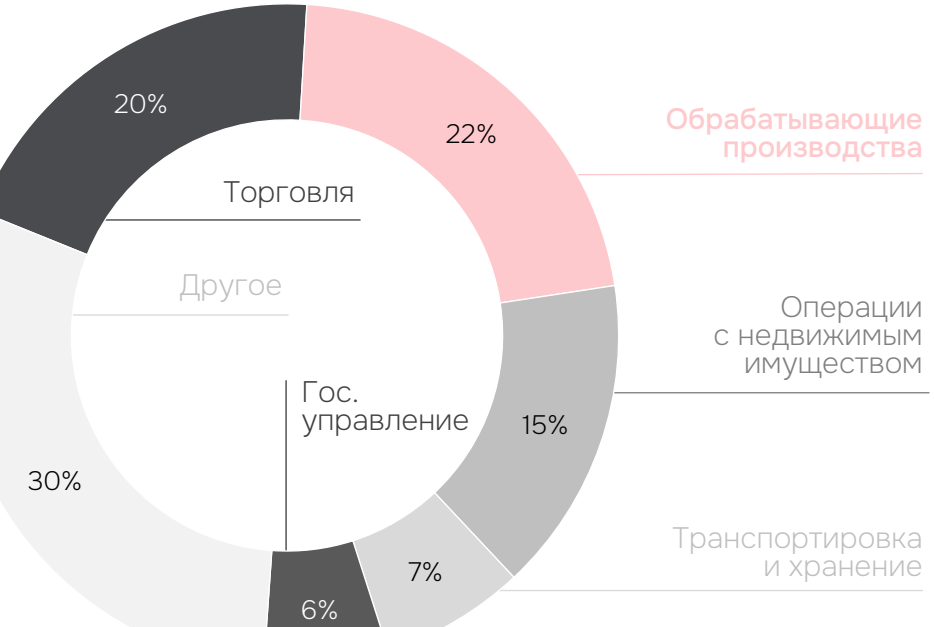
Промышленность – ключевой сектор экономики Московской области

Доля обрабатывающих производств в валовом региональном продукте **выросла на 4 п.п. за 8 лет**

18 % » 22 %

2016 2024

Структура валового регионального продукта в Московской области по итогам 2024 года



Промышленное производство формирует 22% ВРП Московской области, выступая одним из **ключевых драйверов экономического развития** региона.

При этом развитие производственного бизнеса требует значительных инвестиций в создание собственной инфраструктуры. Строительство промышленных объектов с нуля предполагает существенные капитальные затраты и отвлекает средства от основной деятельности, а аренда устаревших помещений зачастую ограничивает возможности модернизации и внедрения новых технологий.

Особые экономические зоны позволяют снизить эти барьеры, предлагая инвесторам **подготовленные земельные участки с необходимой инфраструктурой,** включая подключение к электроснабжению, газоснабжению, водоснабжению и водоотведению, а в ряде случаев – готовые производственные помещения.

Это позволяет сократить сроки запуска проектов, оптимизировать первоначальные затраты и направить больше ресурсов непосредственно на развитие производства.

Что такое особая экономическая зона?

IBC REAL ESTATE | максимиха ОСОБАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА

ОЭЗ – территория, на которой действует **особый режим осуществления предпринимательской деятельности,** а также может применяться **процедура свободной таможенной зоны.** Решение о создании ОЭЗ в России принимает Правительство РФ.

Ключевая информация

В 47 регионах существует 62 ОЭЗ, которые объединяют более 1,4 тыс. компаний-резидентов. Регионами-лидерами по количеству ОЭЗ являются Московская область (6 шт.) и Республика Татарстан (3 шт.). Большая часть существующих ОЭЗ являются промышленно-производственными (40 шт.).

Цель создания

Развитие обрабатывающих, высокотехнологичных отраслей экономики, туризма, санаторно-курортной сферы, портовой и транспортной инфраструктур, разработка технологий и коммерциализации их результатов, производство новых видов продукции.

Типология

Промышленно-производственные (ППТ)
производство, переработка товаров и их реализация, логистика и др.

Технико-внедренческие (ТВТ)
инновационная деятельность, создание научно-технической продукции, программ для ЭВМ и др.

Туристско-рекреационные (ТРТ)
строительство и эксплуатация туристской индустрии, разработка месторождений минеральных вод и др.

Портовые (ПОЭЗ)
перевозка, складирование, хранение товаров в портах, снабжение, ремонт судов и др.

Какие преимущества для резидентов существуют на территории ОЭЗ?

Статус резидента ОЭЗ снижает налоговую нагрузку для компаний или индивидуальных предпринимателей в связи с получением налоговых льгот. Величина снижения налога зависит от типа ОЭЗ и количества лет функционирования на территории ОЭЗ.

- Снижение налога на прибыль
- Снижение налога на имущество
- Снижение земельного налога
- Снижение транспортного налога
- Освобождение от уплаты таможенной пошлины
- Освобождение от уплаты НДС
- Льготная ставка аренды земли

Источник: ФЗ от 22.07.2005 №116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации».

ОЭЗ – инструмент привлечения инвестиций и развития экономики МО

IBC REAL ESTATE | МАКСИМИХА ОСОБАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА

Привлечение капитала в региональную экономику

290 млрд руб.

Совокупный объем инвестиций, осуществленных резидентами с начала существования ОЭЗ МО

Строительство объектов инженерной инфраструктуры

717 шт.

Количество построенных и введенных в эксплуатацию объектов

Производство товаров и услуг

183 млрд руб.

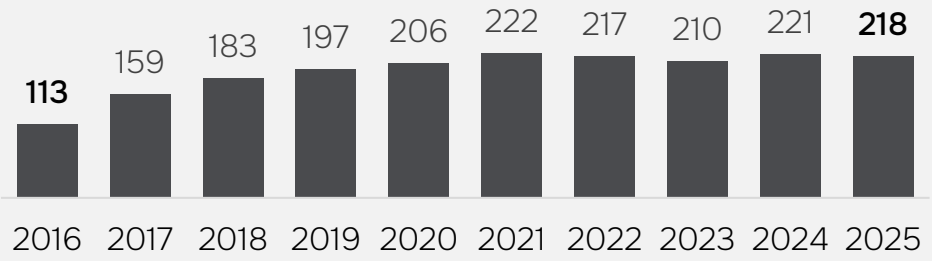
Объем выручки от продажи товаров и других услуг в 2025 году

Без учета НДС, акцизов

Развитие бизнеса

Динамика совокупного количества резидентов в ОЭЗ МО, шт.

+93% за 10 лет



Снижение налоговой нагрузки резидентов

9,8 млрд руб.

Объем используемых резидентами налоговых льгот* в 2025 году

50,0 млрд руб.

Объем используемых резидентами налоговых льгот* с начала существования

Данные представлены по ОЭЗ, расположенным в пределах Московской области.
Источник: Минэкономразвития РФ «Отчет о результатах функционирования особых экономических зон за 2025 год и за период с начала функционирования особых экономических зон».
*В расчеты включен объем используемых резидентами налоговых льгот в части, зачисляемой в федеральный, региональный, местный бюджеты и по уплате таможенных платежей и страховых взносов.

ОЭЗ Московской области

Московская область является **ключевым центром развития особых экономических зон в России.** ОЭЗ используются как инструмент **привлечения инвестиций, развития промышленного и высокотехнологичного производства и создания новых рабочих мест.**

На территории Московской области существует 6 особых экономических зон.
История развития началась в 2005 году с проекта ОЭЗ «Дубна».
Сегодня в регионе представлены 4 промышленно-производственных (ППТ) ОЭЗ, ориентированных на размещение промышленных предприятий, и 2 технико-внедренческих (ТВТ) ОЭЗ, специализирующихся на развитии высокотехнологичных компаний и инновационных производствах. В 2025 году создана новая ППТ – «Большой Серпухов», находящаяся на начальном этапе развития.

6 шт.

Количество ОЭЗ

3 778 га

из них 60% приходится на ОЭЗ «Максимиха»

Общая площадь ОЭЗ

18,4 тыс. раб. мест

Количество созданных рабочих мест

620 га

Площадь ЗУ в аренде или собственности у резидентов

Источник: Минэкономразвития РФ «Отчет о результатах функционирования особых экономических зон за 2025 год и за период с начала функционирования особых экономических зон».



ОЭЗ Московской области

ОЭЗ ППТ «Максимиха»

Крупнейшая по площади особая экономическая зона в Московской области.

Год основания: **2020**
Общая площадь территории: **2 236 га**
Количество резидентов: **4**

Резиденты
РВБ Долина (креативно-производственный кластер RWB Wildberries & Russ), КТ Усады, Каппа Рус.

Стратегия реализации
Продажа земли с инфраструктурой
Продажа и аренда готовых помещений



ОЭЗ ППТ «Ступино квадрат»

На территории представлены пищевые производства, агропромышленный сектор, химическая промышленность и др.

Год основания: **2015**
Общая площадь территории: **614 га**
Количество резидентов: **22**

Резиденты
Арвалус, Мишн Фудс Ступино, Мустанг Ступино, Флекс Филмс Рус.

Стратегия реализации
Продажа земли с инфраструктурой



ОЭЗ ППТ «Кашира»

Территория особой экономической зоны ориентирована на размещение высокотехнологичных и энергоемких производств.

Год основания: **2019**
Общая площадь территории: **500 га**
Количество резидентов: **7**

Резиденты
Агрокультура Групп, Prefabrika AG, Новатэк-СПГ Топливо Кашира.

Стратегия реализации
Продажа земли с инфраструктурой



ОЭЗ Московской области

ОЭЗ ППТ «Большой Серпухов»

«Большой Серпухов» находится на начальной стадии освоения территории и ориентирован на развитие фармацевтики, производства медицинского оборудования и др.

Год основания: **2025**
Общая площадь территории: **30 га**
Количество резидентов: **1**

Резидент
Т-Банк

Стратегия реализации
Продажа земли



ОЭЗ ТВТ «Дубна»

ОЭЗ с фокусом на развитии высокотехнологичных производств в сфере ИТ, био-, нано- и медицинских технологий.

Год основания: **2005**
Общая площадь территории: **335 га**
Количество резидентов: **161**

Резиденты
ПРОМТЕХ-Дубна, ОКБ «Аэрокосмические системы», ПСК Фарма.

Стратегия реализации
Аренда земли для строительства объекта с правом последующего выкупа ЗУ после выполнения условий соглашения



ОЭЗ ТВТ «Исток»

ОЭЗ технико-внедренческого типа, созданная на базе одного из ведущих предприятий СВЧ-электроники.

Год основания: **2015**
Общая площадь территории: **63 га**
Количество резидентов: **24**

Резиденты
Исток им. Шокина, Маграtеп, Антракс, Тех Инвест Сервис, АвиПродактс

Стратегия реализации
Аренда готовых офисных и производственных помещений



Налоговые и таможенные льготы в ОЭЗ

IBC REAL ESTATE | МАКСИМИХА ОСОБАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА

Налог
на прибыль*

	ОЭЗ ППТ и ТВТ МО	В целом по РФ
0-5 лет	**2%**	
6-10 лет	**7%**	25%
>10 лет	**15,5%**	

Налог
на имущество**

	ОЭЗ ППТ и ТВТ МО	В целом по РФ
0-10 лет	**0%**	до 2,2%

Земельный
налог

	ОЭЗ ППТ и ТВТ МО	В целом по РФ
0-5 лет	**0%**	до 1,5%

Транспортный**
налог

	ОЭЗ ППТ и ТВТ МО	В целом по РФ
0-5 лет	**0 руб.**	до 150 руб./л. с.

НДС и таможенная
пошлина

	ОЭЗ ППТ и ТВТ МО	В целом по РФ
НДС	**Без уплаты при соблюдении условий таможенной процедуры свободной таможенной зоны**	22%
Таможенная пошлина		По ставкам ЕТТ ЕАЭС***

Резидентство в ОЭЗ дает право на получение налоговых и таможенных льгот, что повышает инвестиционную привлекательность площадки и снижает совокупную налоговую нагрузку на реализуемые проекты.

Размер льгот и срок их длительности зависят от типа ОЭЗ, местоположения и условий применения конкретной льготы. Так, размер региональной части ставки определяется законодательством субъекта РФ, поэтому **налог на прибыль, имущество и транспорт для резидентов ОЭЗ может различаться в других регионах.**

*Действует с момента получения прибыли.
** Действует с момента постановки на учет.
***Единый таможенный тариф ЕАЭС.

Как рассчитать выгоду от размещения в ОЭЗ?

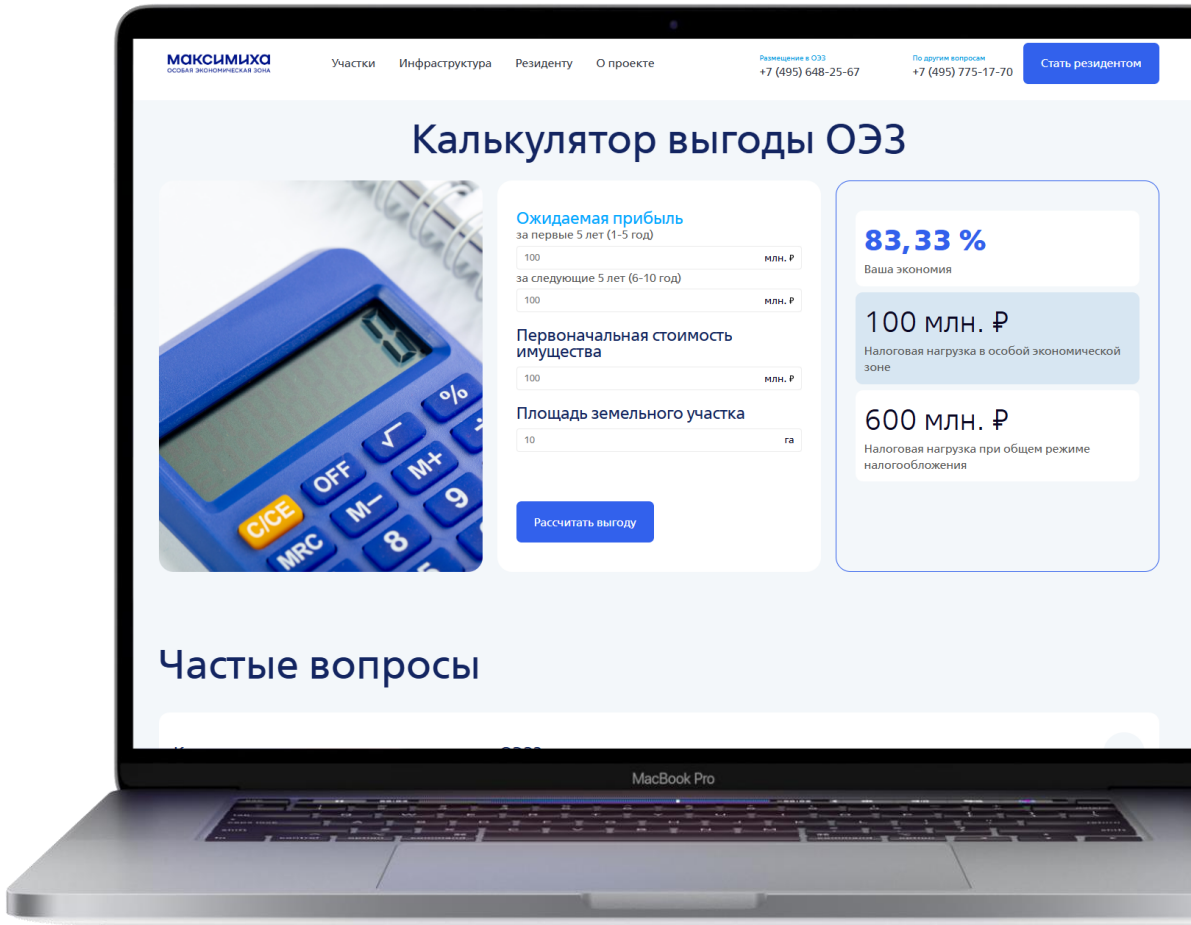
Онлайн-калькулятор позволяет оценить **экономический эффект за 10 лет** от размещения проекта в ОЭЗ «Максимиха» с учетом доступных налоговых льгот

Инструмент позволяет сравнить налоговую нагрузку проекта в ОЭЗ и за пределами, а также процент экономии

Что необходимо указать для расчета?

- Ожидаемая прибыль
- Первоначальная стоимость имущества
- Площадь земельного участка

Рассчитать выгоду



Модели покупки участка в ОЭЗ

IBC REAL ESTATE | максимиха ОСОБАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА

Модель предоставления земельных участков инвесторам зависит прежде всего от формы владения землей

- **ОЭЗ на государственной / муниципальной земле**

  Земля принадлежит государству / муниципалитету → резидент получает ЗУ **в аренду** → после выполнения условий соглашения* может получить **право на выкуп**

  *соблюдение заявленного объема инвестиций и сроков реализации, строительство конкретного объекта, создание определенного количества рабочих мест, вид деятельности

- **ОЭЗ на частной земле**

  Земля принадлежит частному лицу → собственник может **продавать участки** инвесторам, при этом они все равно продолжают находиться в границах ОЭЗ
  Покупка ЗУ в ОЭЗ ≠ получение статуса резидента и доступ к льготам.
  Для получения статуса резидента компания должна подать заявку.

Частная земля ≠ отсутствие контроля
Покупка ЗУ ≠ получение статуса резидента и льгот
Право собственности на ЗУ и статус резидента ОЭЗ – разные юридические понятия

Крупнейшая ОЭЗ Москвы и Московской области
земельные участки **ППТ ОЭЗ «Максимиха»** находятся в частной собственности.

Другие ОЭЗ на частной земле: «Кашира», «Ступино Квадрат», «Исток», «Большой Серпухов».

ОЭЗ на государственной / муниципальной земле: «Дубна».

Инвестиции в покупку и подготовку земельного участка

~20-25 млн руб. / га

Средняя стоимость ЗУ в МО в районе ЦКАД

Покупка земельного участка в МО

Категория земли: земли промышленности

\+ Получение тех. условий

Стоимость подключений к инженерным сетям рассчитывается для каждого проекта индивидуально и зависит от требуемых мощностей, характеристик ЗУ и локации

Электроснабжение
от 50 млн руб. за 1 Мвт

Водоотведение
от 8 млн руб. за 10 куб. м/сут.

Газоснабжение
от 5 млн руб. за 10 куб. м/час

Водоснабжение
от 4 млн руб. за 10 куб. м/сут.

Земельный участок в ОЭЗ:

- Обеспеченность инженерной и транспортной инфраструктурой
- Гарантированная возможность получения тех. условий
- Возможность получения статуса резидента и снижение фискальной нагрузки
- Наличие профессиональной управляющей компании

Земельный участок вне ОЭЗ:

- Риск увеличения сроков получения тех. условий и стоимости исполнения тех. присоединений
- Самостоятельное решение всех административных вопросов
- Риск увеличения сроков начала строительства
- Отсутствие налоговых преференций

IBC REAL ESTATE | максимиха ОСОБАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА

Преимущества покупки ЗУ в ОЭЗ

Размещение в ОЭЗ помогает сократить сроки и ресурсы на подготовку площадки

Вне ОЭЗ инвестору может потребоваться самостоятельно решать вопросы изменения ВРИ, получения технических условий и подключения к инженерным сетям. При этом стоимость подключения к инфраструктуре может значительно увеличить совокупную стоимость проекта. В ОЭЗ большая часть инфраструктурных вопросов решается в рамках сформированной инфраструктуры, а УК сопровождает проект и выступает единым окном для инвестора.

Увеличение инженерных мощностей

Земельные участки вне ОЭЗ зачастую располагают ограниченными доступными мощностями инженерных сетей, которые не всегда соответствуют потребностям планируемого производства. Это создает риск дефицита ресурсов уже на этапе подключения или при последующем расширении предприятия. Увеличение выделенных мощностей может потребовать дополнительных инвестиций, строительства отдельных объектов инфраструктуры и согласования с ресурсоснабжающими организациями.

Все значения указаны без НДС.

Ключевые выводы

IBC REAL ESTATE | максимиха ОСОБАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА

Снижение налоговой нагрузки и затрат на запуск проекта

Размещение в ОЭЗ позволяет инвестору **снизить совокупную налоговую нагрузку** за счет предусмотренных режимом льгот и одновременно сократить затраты на создание необходимой инфраструктуры. **Для компаний с высокой долей импортного оборудования** дополнительный экономический эффект обеспечивает процедура свободной таможенной зоны. Это особенно важно для производств, использующих дорогостоящее технологическое оборудование и импортные компоненты, поскольку позволяет оптимизировать первоначальные капитальные затраты.

Развитая инфраструктура расширяет возможности размещения производства

ОЭЗ располагают **комплексной инженерной и транспортной инфраструктурой,** сформированной с учетом потребностей производственных резидентов: электро-, газо- и водоснабжением, канализацией, дорогами и другими необходимыми объектами. Наличие предусмотренных мощностей и готовых подключений позволяет размещать производства с различными требованиями к ресурсам, включая энергоемкие и технологически сложные объекты. Более того, ОЭЗ предусматривает возможность наращивания мощностей под потребности резидентов. **Инвестору не нужно создавать инфраструктуру с нуля** – это расширяет выбор форматов производства и снижает количество существующих ограничений.

Сокращение сроков подготовки площадки и минимизация рисков

Покупка или аренда земли и готовых помещений в ОЭЗ позволяют инвестору **сократить объем самостоятельной организационной работы** на этапе подготовки проекта. Управляющая компания обеспечивает сопровождение резидентов, координирует взаимодействие с органами власти, ресурсоснабжающими и другими профильными организациями, выступая единым окном для решения возникающих вопросов. Это **упрощает прохождение необходимых процедур и согласований,** снижает административную нагрузку и повышает предсказуемость сроков реализации проекта. В результате компания может сосредоточиться на проектировании, строительстве и развитии.

IBC REAL ESTATE | Совершенство в деталях

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
moscow.russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ «Пассаж»
ул. Итальянская, д. 17
st.petersburg.Russia@ibcrealestate.ru

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.ru

Евгений Бумагин
Член совета директоров, руководитель департамента
по работе со складскими и производственными помещениями

Екатерина Ногай
Руководитель департамента
исследований и аналитики

Валерия Шураева
Заместитель руководителя департамента
исследований и аналитики

МАКСИМИХА
ОСОБАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА

Москва, Башня на Набережной
Пресненская наб., д. 10
sales@maksimikha.ru
+ 7 (495) 139-35-35

Роман Мусин
Директор по развитию
ОЭЗ «Максимиха»

Иван Ищук
Аналитик
ОЭЗ «Максимиха»