



**ИНГРИЯ**  
технопарк

# КОНЦЕПЦИЯ

создания технопарка  
в сфере высоких технологий

(Общая часть)



*В 2000 году Европейский Союз утвердил «Лиссабонскую Стратегию», в которой была сформулирована инновационная политика Европы. «Лиссабонская Стратегия» поставила целью «...построение в ЕС к 2010 году самой конкурентной в мире и динамичной экономики, основанной на знаниях».*

*Президент РФ Дмитрий Медведев в апреле 2008 г. сделал заявление о переходе России к инновационной экономике, в котором отметил, что развитие инновационной системы – ...«это, по сути, структурный сдвиг российской экономики и реальный выход к модели, позволяющей достичь опережающего развития», а это и есть «...цель, которую ставит большинство стран». В качестве базовых элементов инновационной системы президент назвал наукограды, особые экономические зоны, технопарки, центры трансфера технологий и бизнес-инкубаторы. Также были определены ориентиры развития отечественной инновационной системы, на которые она должна выйти к 2020 г.: доля предприятий, осуществляющих технологические инновации, должна составить 40-50 %, а доля инноваций в общем объеме промышленной продукции - 25-30 %.*

*Ранее, 10 марта 2006 г., Правительство РФ своим распоряжением N 328-р уже одобрило Государственную программу «Создание в Российской Федерации технопарков в сфере высоких технологий», одним из участников которой стал г. Санкт-Петербург, где технопарк создаётся в качестве ИТ-парка.*

*Технопарк является основным элементом инновационной инфраструктуры, который обеспечивает взаимодействие между потенциальными потребителями и производителями наукоёмкой продукции. Он не оказывает прямого воздействия на интенсивность инновационной деятельности, однако влияет на повышение ликвидности рынка высоких технологий.*

*В Санкт-Петербурге технопарк создаётся в качестве пилотного проекта для последующего развития сети технопарков, необходимой в условиях растущей и динамично развивающейся экономики.*

## Общие положения

Концепция создания технопарка в сфере высоких технологий состоит из **Общей и Специальной части**. В **Общей части** изложены основные принципы создания ИТ-парка. **Специальная часть** содержит конкретные решения в следующих разделах:

- **концепция застройки технопарка;**
- **концепция инженерного обеспечения технопарка.**



Используемые **понятия и определения**.

**Технопарк** – это территория повышенной инновационной активности, на которой обеспечивается ускоренное взаимодействие компаний сектора высоких технологий за счет наличия развитой инфраструктуры и оказания необходимых услуг.

**ИТ-парк** является технопарком, в котором взаимодействуют участники рынка высоких технологий по производству, потреблению и перераспределению ИКТ-продукции.

**Управляющая компания ИТ-парка** – компания, учреждённая для организации работ по созданию ИТ-парка и управления технопарком как единым комплексом.

**Резиденты ИТ-парка** – компании, занимающие арендуемые или приобретённые в собственность площади в объектах ИТ-парка.

**Партнёры ИТ-парка** – профессиональные девелоперские организации, обеспечивающие создание коммерческих объектов ИТ-парка.

Деловая активность обеспечивается за счёт наличия развитой инфраструктуры на территории ИТ-парка, в которую входят следующие элементы:

- **внешние инженерные объекты:** электроподстанция «Коллонтай», внешние сети электроснабжения и распределительно-трансформаторные подстанции, сети водоснабжения и водоотведения, улично-дорожная сеть вдоль технопарка;

- **внутренние инженерные объекты:** внутриквартальные сети электро- и тепло-снабжения, водопровода и канализации, сети связи, внутриквартальные проезды и благоустройство территории, автоматизированная система управления энергоресурсами ИТ-парка;

- **объекты основной деятельности ИТ-парка (коммерческие объекты):** офисные здания, торговые помещения, коллективный центр обработки данных, конференц-центр, гостиница, открытые многоуровневые автостоянки;

- **объекты, обеспечивающие основную деятельность ИТ-парка (некоммерческие объекты):** здание администрации, бизнес-инкубатор, учебный центр, жилые объекты коммерческого использования.

## Цели и задачи создания

Создание технопарка способствует структурному изменению региональной экономики путём увеличения доли инновационной продукции с повышенной добавленной стоимостью. Это позволит создать рабочие места с более высокой оплатой труда и более высокой мотивацией, направленной на создание и использование в бизнесе новых знаний и технологий, что в конечном счёте приведёт к повышению уровня жизни населения.

**Миссия технопарка** - содействовать развитию экономики города, обеспечивая уровень качества продукции, корректировку целей и предоставление услуг, тем самым способствуя увеличению стоимости компаний сектора высоких технологий.

### **Целями технопарка являются:**

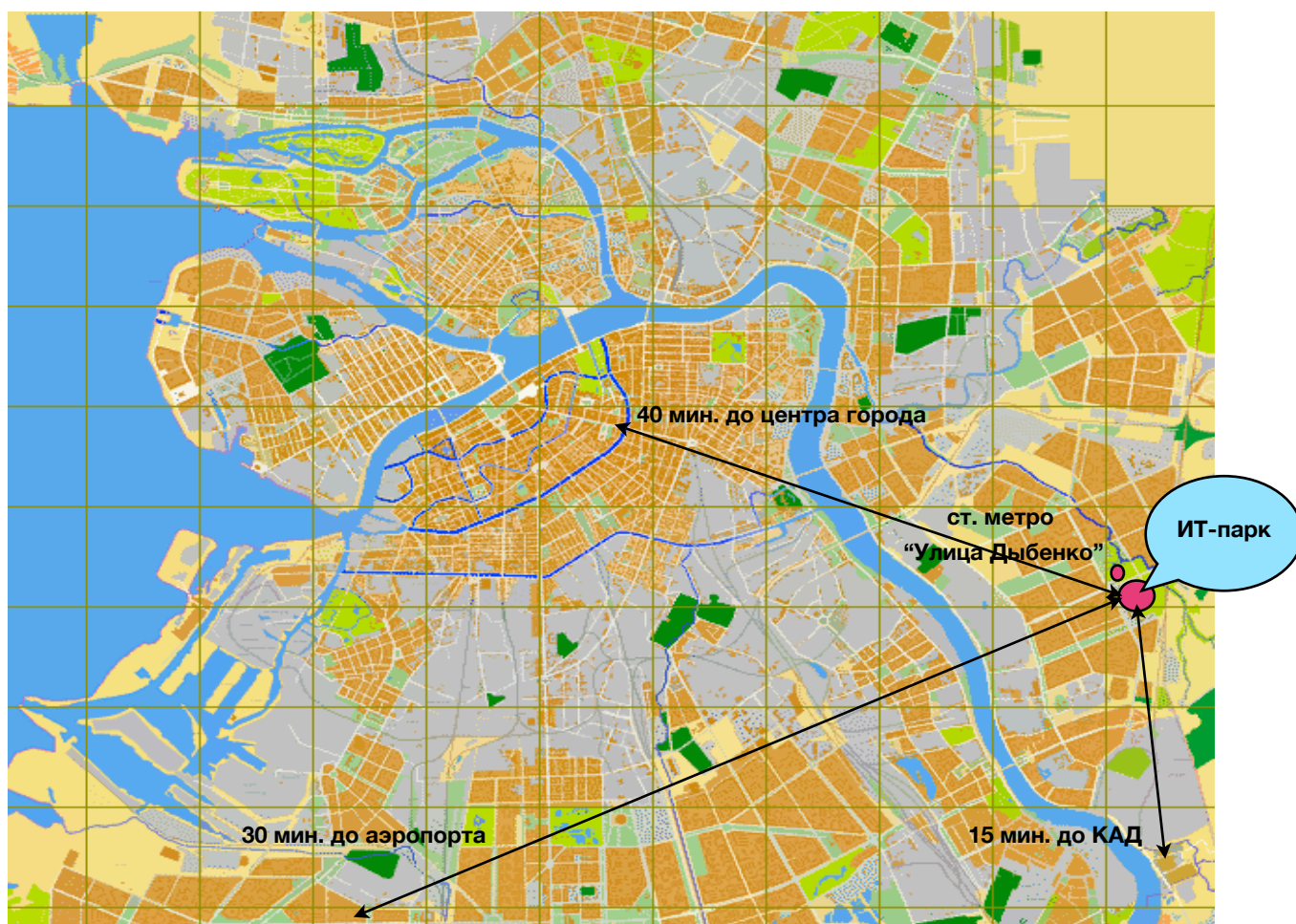
- Достигнуть возникновения синергетического эффекта от использования ресурсов разных компаний и научных организаций, совместно находящихся и взаимодействующих в ИТ-парке, проведения активной политики по продвижению продуктов компании технопарка и установлению взаимоотношений с возможными потребителями и заказчиками, инвестиционными институтами. Синергетический эффект выражается в повышении конкурентно-способности компаний-резидентов ИТ-парка за счет снижения операционных издержек, сокращения сроков поиска практического применения инновационных идей и заказов на разработки, роста уровня новых продуктов, обеспечения молодыми специалистами и системой их подготовки.

- Создать экосреду для ускоренного взаимодействия между участниками рынка информационных технологий путем обмена знаниями, технологиями, опытом и разработками в сфере ИКТ.

Для достижения указанных целей, необходимо решить следующие **задачи**:

- **организовать оказание услуг резидентам;**
- **организовать систему управления ИТ-парком;**
- **осуществить застройку территории ИТ-парка;**
- **привлечь в ИТ-парк резидентов-лидеров рынка ИТ.**

## Территориальное размещение



Технопарк располагается в Невском районе, на территории кварталов 6-6А севернее улицы Новосёлов. Территория кварталов ограничена пр. Большевиков, ул. Дыбенко, ул. Крыленко, железной дорогой и составляет 45 га.

Помимо технопарка на территории кварталов расположен университет телекоммуникаций им. проф. М.А. Бонч-Бруевича, а также жилая застройка. Площадь застройки объектами ИТ-парка составляет 32 га.

ИТ-парк имеет удобное транспортное расположение: размещается в непосредственной близости к станции метро «Ул. Дыбенко» и остановкам общественного транспорта, в 10 км от центра города и кольцевой автодороги, ведущей в международный аэропорт.

Наличие обширных зелёных массивов и водных объектов, низкая плотность и высотность строений позволяют отнести технопарк Санкт-Петербурга к категории «зелёных научно-технологических парков» в соответствии с классификацией международной ассоциации научных и технологических парков мира.

## Поддержка инновационной активности

Отличительной чертой технопарка является высокая степень инновационной активности резидентов, которая является результатом сложения следующих **факторов**:



- **нахождение резидентов на общей территории** обеспечивает оперативное взаимодействие и установление деловых связей, знание возможностей и потребностей друг друга экономит значительные временные и финансовые ресурсы;

- **организация рабочего пространства** на площадях коллективного использования максимально увеличивает вероятность потенциальных встреч между резидентами за счёт проведения совместных конференций, обедов, круг-

лых столов, кофе-брейков, праздников и выставок;

- **наличие учебного центра и бизнес-инкубатора** предоставляет возможность инновационным компаниям осуществлять послевузовскую подготовку и переподготовку кадров, а также попытаться реализовать свои идеи и выйти на рынок с собственным продуктом;

- **целенаправленные усилия управляющей компании по продвижению ИКТ-продукции** облегчают кооперацию между резидентами за счёт организации встреч с потенциальными заказчиками и разработчиками инновационного продукта.



Крупные компании как держатели контрактов на разработку и создание конкретной продукции заинтересованы в привлечении на условиях субподряда малых инновационных компаний, которые разрабатывают определённый высокотехнологичный продукт.

## Услуги, оказываемые в ИТ-парке

Услуги, оказываемые в ИТ-парке, предоставляются резидентам на равнодоступных началах по рыночным ценам и имеют своей целью **снижение издержек** (на продвижение, персонал, транспортных, эксплуатационных, транзакционных и др.).

**Услуги по размещению и управлению недвижимостью** нацелены на предоставление резидентам комфортных офисных помещений, специально оснащённых лабораторных, испытательных, производственных и складских площадей для осуществления текущей деятельности. В этих целях в ИТ-парке планируется построить 100-140 тыс. кв. м офисных площадей.



Свободная планировка позволит резидентам приспособлять помещения под свои нужды с минимальными затратами и в короткие сроки. Предлагаемые офисные помещения обладают высокой энергообеспеченностью (190 Вт/м<sup>2</sup>) и качественным энергоснабжением по 1 категории надёжности, мощными слаботочными системами, приточной и вытяжной вентиляцией, системами кондиционирования воздуха и необходимым количеством мест для парковки автомобилей.



**Услуги по текущему обслуживанию резидентов оказываются** как самой управляющей компанией, так и с привлечением компаний-подрядчиков, что позволяет резидентам фокусироваться на профильной деятельности.

Управляющая компания оказывает **сервисные услуги** (уборка и текущий ремонт помещений, единая рецепция и секретариат, предоставление услуг доступа в интернет и телефонии, услуги DATA-центра, аренда и обслуживание офисной и вычислительной оргтехники), **консалтинговые услуги** (ведение бухгалтерии, юридическое сопровождение, экономическое консультирование, полиграфия, патентование, PR и реклама, маркетинг). Некоторые услуги резиденты смогут получить по ценам ниже рыночных за счёт наличия у управляющей компании предварительно заключённых долгосрочных договоров с подрядчиками.

**Услуги по управлению территорией общего пользования** обеспечивают комфортное пребывание в ИТ-парке резидентов за счёт наличия централизованной системы охраны и контроля доступа, организованного комплекса работ по благоустройству и под-



держанию в чистоте территории общего пользования.

**Услуги по использованию объектов коллективного пользования** повышают возможности и мобильность бизнеса резидентов за счет предоставления на территории ИТ-парка в аренду жилых помещений специалистам, гостиничных номеров гостям компаний-резидентов, помещений конференц-зала для проведения презентаций и брифингов, общих помещений для ведения переговоров.

**Услуги по созданию экосреды и продвижению на рынке** направлены на снижение издержек по разработке и продвижению высокотехнологичной продукции. К числу таких услуг относятся: организация встреч с потенциальными заказчиками идей и разработок, коллективное представление интересов резидентов перед внешними пользователями, организация коллективной рекламной кампании по продвижению высокотехнологичной продукции резидентов, совместного участия в выставках, организация презентаций, бизнес-завтраков и праздничных мероприятий.

**Услуги по развитию персонала включают обучение** (повышение квалификации, развитие навыков управления и предпринимательства, обучение работе в коллективе, изучение новых технологий и разработок) и **социальные услуги** (организация корпоративных праздников и массовых мероприятий, организация общественного питания, размещения и проживания резидентов и гостей ИТ-парка).

## Управление созданием и развитием ИТ-парка

Успешность создания технопарка во многом зависит от эффективности модели управления как на этапе создания, так и на этапе развития ИТ-парка.

**На этапе создания технопарка** важным элементом является организация прозрачных и понятных взаимоотношений управляющей компании с партнёрами ИТ-парка, которые, являясь профессиональными девелоперами, осуществляют застройку переданной части ИТ-парка в установленные сроки в соответствии с требованиями и пожеланиями резидентов ИТ-парка, но с учетом общих требований к застройке. В связи с этим, взаимоотношения с партнёрами ИТ-парка строятся путём заключения инвестиционных соглашений или соглашений о совместной деятельности. При этом вкладом управляющей компании будет являться право аренды (застройки) земельного участка, вкладом партнёра будут являться денежные средства, необходимые для реализации его проекта. По результатам реализации проекта к управляющей компании могут переходить площади в построенных объектах пропорционально вкладу. Отбор партнёров осуществляется управляющей компанией с учётом следующих факторов: навыков реализации аналогичных проектов, достаточности





финансовых ресурсов для завершения строительства, а также с учётом имеющихся предварительных договоров или заявок от потенциальных арендаторов – высокотехнологичных компаний и др.

**На этапе развития и управления ИТ-парком** ключевую роль играет управляющая компания. Средства, полученные управляющей компанией в результате своей деятельности, используются исключительно на проведение мероприятий, связанных с развитием инфраструктуры ИТ-парка и поддержкой российских высокотехнологичных предприятий – резидентов при их выходе на внешний и внутренний рынки. Управляющая компания выступает в качестве единого оператора по предоставлению услуг на территории ИТ-парка и, как главный организатор взаимодействия между резидентами, осуществляет управление площадями, полученными в результате реализации инвестиционных договоров, организует управление некоммерческими объектами на основании договора с правительством Санкт-Петербурга, а также деятельность специальных элементов инновационной инфраструктуры.



## Участники создания технопарка

Технопарк создаётся при участии широкого круга лиц.

**Правительство Российской Федерации** принимает государственную программу создания технопарков, осуществляет софинансирование создания объектов ИТ-парка и общее управление программой создания технопарков, принимает решение о создании конкретного технопарка.



**Правительство Санкт-Петербурга** выступает инициатором создания ИТ-парка, обеспечивает управление созданием и функционированием ИТ-парка, предоставляет земельный участок для размещения объектов ИТ-парка, финансирует создание объектов ИТ-парка.

**Партнёры ИТ-парка** осуществляют строительство объектов ИТ-парка в соответствии с инвестиционными договорами с застройщиком за счёт собственных и привлечённых средств на предоставленных застройщику земельных участках с соблюдением единого градостроительного замысла, обеспечивают наличие арендаторов, занимающихся ИТ-технологиями.

**Университет** служит источником молодых специалистов в области информационных технологий, выступает инициатором ИТ-конференций, межвузовских форумов,

семи-наров, презентаций и конкурсов по отбору лучших идей и разработок в области ИТ, обеспечивает сотрудничество и взаимодействие ИТ-парка с ведущими университетами мира, специализирующимися на ИТ, проводит экспертизу и определяет целесообразность развития предлагаемых идей и проектов в бизнес-инкубаторе.

**Резиденты технопарка** выступают арендаторами объектов ИТ-парка и потребителями предоставляемых ИТ-парком услуг, обеспечивают поддержание инновационной среды ИТ-парка путём активного участия в процессе получения и обмена знаниями и результатами интеллектуальной деятельности, а также их последующей коммерциализации и преобразования в готовый рыночный продукт.



## Застройка

В соответствии с мировой практикой отличительной чертой технопарков служит расположение их на большом участке земли с живописным, минимально изменённым природным ландшафтом. Основной приоритет отдаётся не максимизации прибыли девелоперской части проекта, а созданию максимально комфортной среды для пребывания и работы резидентов.

### Площадь объектов технопарка

Объекты технопарка	Площадь объектов, кв. м
<b>Раздел I “Коммерческие объекты”</b>	
Офисные здания	140 800
Торгово-бытовые помещения	13 740
Многоуровневые автостоянки	84 900
Гостиница и конференц-центр	18 500
ЦОД I и II	4 000
<b>ИТОГО Раздел I</b>	<b>261 940</b>
<b>Раздел II “Некоммерческие объекты”</b>	
Жилые объекты коммерческого использования	45 000
Бизнес-инкубатор I и II	5 000
Учебный центр	2 060
Здание администрации	6 000
<b>ИТОГО Раздел II</b>	<b>58 060</b>
<b>ИТОГО Разделы I, II</b>	<b>320 000</b>

Застройка ИТ-парка в Санкт-Петербурге будет осуществляться в соответствии

со следующими **принципами**:

- **Соответствие стандартам «зелёных научно-технологических парков» по классификации международной ассоциации научно-технологических парков (IASTP):** уровень ландшафтного озеленения составляет 30-50 % от общей площади застройки.
- **Сбалансированность зон** деловой и жилой застройки, торговых площадей и зон отдыха, наличие в составе объектов зданий коллективного пользования резидентов.
- **Застройка осуществляется в 3 очереди** тремя разными девелоперскими компаниями на разных участках. Исходя из требований рынка, в рамках каждой очереди создаётся максимально по 16 тыс. кв. м каждой компанией.
- **Низкая плотность застройки**, которая не должна превышать 25-30 %.
- **Малая этажность** зданий ИТ-парка, не превышающая 30 м, за исключением доминант.
- **Использование планировочных и архитектурных решений**, позволяющих обеспечить относительно невысокую себестоимость строительства зданий ИТ-парка.
- **Транспортная доступность** и обеспечение необходимым числом парковочных мест.

## Источники финансирования

Финансовое обеспечение строительства необходимых офисных зданий, производственных помещений, объектов инженерной, транспортной, жилой и социальной инфраструктуры технопарка осуществляется за счёт средств бюджетов всех уровней в рамках федеральных и региональных программ и внебюджетных источников:

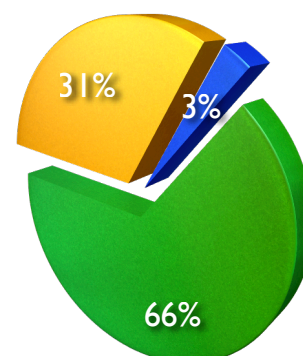
- **бюджет Российской Федерации;**
- **бюджет Санкт-Петербурга;**
- **инвестиции партнёров.**

В состав объектов инфраструктуры ИТ-парка помимо коммерческих объектов, имеющих рыночную доходность, входят некоммерческие объекты с доходностью ниже рыночной, а также объекты внешней и внутренней инженерной инфраструктуры, не имеющие прямого возмещения понесённых на их создание расходов.

Финансирование указанных объектов осуществляется на следующих принципах:

- **объекты, не генерирующие доходы** в рамках проекта создания ИТ-парка (проектирование и строительство внешних и внутренних инженерных объектов), финансируются за счёт средств бюджетов

Соотношение финансирования



- Привлеченные инвестиции
- СПб
- РФ

Российской Федерации и Санкт-Петербурга;

- **объекты, имеющие доходность ниже рыночной** (некоммерческие объекты), вследствие предоставления услуг на льготных условиях в целях поддержки определённых групп резидентов ИТ-парка финансируются за счёт средств бюджетов Российской Федерации и Санкт-Петербурга;

- **объекты, имеющие рыночную доходность** (коммерческие объекты ИТ-парка), создаются за счёт средств частных инвесторов.

### Объём инвестиций и источники финансирования

Объекты технопарка	Объём инвестиций млрд. руб	Привлеченное финансирование млрд. руб	Госфинансирование млрд. руб
Раздел I “Коммерческие объекты”	18,6	18,6	
Раздел II “Некоммерческие объекты”	3,5		3,5
Раздел III “Внутренние инженерные объекты”	3,7		3,7
Раздел IV “Внешние инженерные объекты”	4,2		4,2
<b>Итого Разделы I, II, III, IV, V</b>	<b>30,0</b>	<b>18,6</b>	<b>11,4</b>

## Сроки и этапы создания



**1 ЭТАП**  
2007-2009 гг.

**2 ЭТАП**  
2009-2011 гг.

**3 ЭТАП**  
2011-2013 гг.

**4 ЭТАП**  
2013-2015 г.

- ➔ Разработка Концепции создания технопарка и Концепции застройки технопарка.
- ➔ Проектирование внешних инженерных объектов.
- ➔ Проектирование внутренних инженерных объектов.
- ➔ Разработка градостроительной документации.
- ➔ Изыскательские работы и подготовка участков к строительству.
- ➔ Проектирование некоммерческих объектов.
- ➔ Заключение соглашений с партнёрами технопарка.
- ➔ Запуск пилотного бизнес-инкубатора.

- ➔ Строительство внешних инженерных объектов.
- ➔ Строительство внутренних инженерных объектов.
- ➔ Строительство некоммерческих объектов (здание администрации, бизнес-инкубатор, учебный центр).

- ➔ Строительство некоммерческих объектов (жилые объекты коммерческого использования, I очередь).
- ➔ Проектирование и строительство I и II очереди коммерческих объектов (ЦОД, офисные здания, парковки, торговые бытовые помещения).

- ➔ Строительство некоммерческих объектов (жилые объекты коммерческого использования, II очередь).
- ➔ Проектирование и строительство III и IV очереди коммерческих объектов (офисные здания, торговые бытовые помещения, парковки).
- ➔ Загрузка объектов технопарка резидентами.

## Основные факторы риска

В рамках деятельности Общества можно выделить следующие **факторы риска**:

### Правовые риски

✓ ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» планирует получить участки на строительство в конце 2009 года с предварительным согласованием места размещения объекта. В этих целях общество получило на изыскательские работы участки квартала 6А 29.05.2008, ведет разработку проекта планировки и проекта межевания, планирует получить участки квартала 6 на изыскательские работы во 2 квартале 2009 г. В случае, если изыскательские работы по участкам квартала 6 и 6А, а также утверждение проекта планировки и проекта межевания не будут закончены одновременно до конца 2009 г, то в 2010 году общество не сможет получить земельные участки целевым образом в связи с изменениями законодательства.

✓ Для размещения инфраструктуры ИТ-парка предоставляются участки кварталов 6 и 6А, ограниченные пр. Большевиков, ул. Дыбенко, ж/д станцией «Заневский пост» целевым выделением. Проект планировки и проект межевания разрабатываются и утверждаются на кварталы 6 и 6а в целом. Учитывая изложенное, существуют риски, связанные с необходимостью одновременного завершения изыскательских работ по участкам 6 и 6А, целевым получением их для строительства и утверждения проекта планировки и проекта межевания кварталов 6 и 6А.

✓ На территории квартала 6 имеются объекты, статус которых в настоящее время не определен - гаражные комплексы жителей домов. Поскольку отсутствует документация, подтверждающая надлежащее оформление строительства указанных объектов, то есть основания полагать, что данные гаражные комплексы построены на указанном участке незаконно (самовольно).

✓ На территории гаражей согласно разрабатываемой документации по планировке территории должны располагаться объекты ИТ-парка. В декабре 2008 г. КУГИ обратилось с иском к СПбГУТ об освобождении земельного участка от гаражных комплексов. Решением Арбитражного суда СПб и ЛО от 11.03.2009 г. КУГИ в иске отказано. В связи с изложенным, существуют риски, связанные с нахождением гаражей на территории квартала 6.

✓ На территории квартала 6 СУН расположены ряд капитальных объектов (центральный тепловой пункт, насосная станция, трансформаторная подстанция, разрушенные капитальные объекты) сведения о собственниках которых в настоящее время отсутствуют, производится сбор информации. В связи с этим существуют риски, связанные с необходимостью освобождения территории технопарка от данных объектов.

✓ Законом Санкт - Петербурга «О зеленых насаждениях общего пользования» (далее - закон) определены площадь и схема зеленых насаждений общего

пользования, которые должны находиться в кварталах 6 и 6а. Так как ни площадь, ни схема зеленых насаждений общего пользования, не соответствуют разрабатываемой ОАО «Технопарк Санкт - Петербурга» документации по планировке территории (срок сдачи согласованной документации в КГА - 15.08.2009 г.), для утверждения этой документации необходимо внесение изменений в закон. В связи с этим существует риск нарушения ОАО «Технопарк Санкт - Петербурга» сроков представления согласованной документации по планировке территории.

### **Инфраструктурные риски**

✓ Строительство и запуск первой очереди объектов технопарка планируется осуществить в 2011 г. Для обеспечения строительства первой очереди объектов технопарка необходимо ориентировочно 3 МВт электрических мощностей, для запуска и функционирования первой очереди объектов технопарка - 13 МВт. В этих целях завершается проектирование электроподстанции ПС «Коллонтай», запланированной к строительству для обеспечения нужд технопарка. В случае, если электроподстанция не будет построена в срок до конца 2010 г ввиду недостаточности финансирования, то строительство и запуск первой очереди объектов технопарка будет отложено до момента запуска ПС «Коллонтай».

✓ Для обеспечения строительства первой очереди объектов инфраструктуры ИТ-парка (здание администрации, бизнес-инкубатор, учебный центр, офисные здания), в том числе необходимо соответствующее обеспечение вводимых объектов тепловой нагрузкой. На настоящий момент ОАО «ТГК-1» из-за полной нагрузки Пороховской тепломагистрали в районе строящегося ИТ-парка может согласовать подключение тепловой нагрузки на 10-11 Гкал/час (письмо ОАО «ТГК-1» №1061-2-10 от 10.04.2008). Обеспечение тепловой нагрузкой строительства объектов 2 (2011-2013 г.) и 3 очереди (2013-2015 г.) будет осуществляться от Правобережной тепломагистрали после окончания ее строительства к 2010 году. В связи с этим, существует риск того, что строительство Правобережной тепломагистрали не будет закончено к 2010 году, что приведет к смещению сроков строительства второй очереди и завершению проекта в целом.

✓ Учитывая, что на территории технопарка будет расположено 142 000 кв.м. ИТ-офисов, а также два центра обработки данных, то это накладывает определенные ограничения по обеспечению объектов ИТ-парка электрическими мощностями. Поскольку на технопарк предусмотрено 38 Мвт, то существует вероятность того, что выделенной мощности к 2015 году, когда будет введена в эксплуатацию 4 очередь коммерческих объектов, будет недостаточно.

✓ На территории ИТ-парка предполагается создание коммерческих объектов (ИТ-офисы, гостиница, конференц-центр, парковки, центры обработки данных), а также некоммерческие объекты (бизнес-инкубатор, здание администрации, учебный центр). Одной из задач ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» является обеспечение повышения конкурентоспособности ИТ-компаний за счет снижения их издержек и организации эффективной системы размещения выше указанных объектов. Существует риск того, что предусмотренный объем и характер объектов инфраструктуры ИТ-парка не приведет к

получению ИТ-компаниями синергетического эффекта и увеличению их конкурентоспособности.

✓ Технопарк является наряду с Наукоградом Санкт-Петербурга, РОС «Особые экономические зоны» Санкт-Петербурга элементом инновационной инфраструктуры. Спрос на эти объекты инфраструктуры зависит от этапа экономического развития региона и страны в целом. В связи с этим, существует риск того, что технопарк как элемент инфраструктуры будет не востребован со стороны ИТ-сообщества.

✓ В качестве специализации технопарка Санкт-Петербурга выбраны информационные технологии. Существует риск того, что к 2015 г появятся более перспективные сегменты экономики, для которых инфраструктура технопарка будет не адаптирована.

### **Девелоперские риски**

✓ Создание объектов инфраструктуры ИТ-парка осуществляется в 4 очереди по 2 года каждая начиная с 2010 г. и заканчивая 2015. Поскольку проект рассчитан на среднесрочную перспективу (8 лет: 3 года - оформление земельных участков, разработка концепции технопарка и строительство внешней и внутренней инженерной инфраструктуры, 5 лет - строительство), то существует вероятность того, что спрос на отдельные объекты инфраструктуры ИТ-парка был определен неверно, и вследствие это неверным является отнесение отдельных объектов инфраструктуры ИТ-парка к различным очередям.

✓ Вследствие высокой длительности проекта, существует вероятность того, что закладываемые сегодня архитектурно-планировочные решения по объектам инфраструктуры ИТ-парка, окажутся неэффективными к сроку завершения проекта

✓ Технопарк будет специализироваться на информационных технологиях, его резидентами станут высокотехнологичные компании, специализирующиеся на разработке и развитии информационных технологий. В связи с этим, существует определенная специфика ИТ-бизнеса в области инженерного обеспечения и планировки помещений, которую необходимо учитывать при проектировании и строительстве объектов инфраструктуры ИТ-парка. В связи с этим, имеется риск того, что указанная специфика будет выявлена неверно.

### **Управленческие риски**

✓ ИТ-парк позволяет высокотехнологичным ИТ-компаниям, являющимся резидентами ИТ-парка, снизить операционные издержки, повысить конкурентоспособность производимой продукции, получить доступ к результатам интеллектуальной деятельности университетов и оказать поддержку при выходе на мировой рынок ИТ-продукции. Достижение указанных целей обеспечивается, в том числе за счет комплексного оказания услуг в ИТ-парке Управляющей компанией и организации системы управления некоммерческими объектами ИТ-парка. Учитывая вышеизложенное, существует риск того, что оказываемые на территории ИТ-парка услуги, а также система



управления некоммерческими объектами ИТ-парка, не приведут к соответствующему повышению эффективности работы малых инновационных компаний.

✓ Финансово-экономические риски. Поскольку ИТ-парк предполагает в качестве своих резидентов преимущественно ИТ-компании, специализирующиеся на разработке и развитии высокотехнологичных продуктов, то существует риск «переоцененного спроса» со стороны таких предприятий на офисные помещения в коммерческих и некоммерческих объектах ИТ-парка, что приведет к существенному изменению сроков окупаемости этих объектов

✓ Вследствие того, что оценка стоимости инвестиций в проект осуществляется на основе значений экономических показателей 2009 года (курс национальной валюты, стоимость возведения 1 кв.м. соответствующих площадей), то существует вероятность того, что вследствие их существенных изменений, изменятся показатели эффективности проекта в целом (NPV, IRR, MIRR, PI, NPI и другие).

✓ Учитывая, что объекты внешней и внутренней инженерной инфраструктуры создаются за счет средств бюджетов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, то существует риск того, что в условиях кризиса вышеуказанные объекты не будут созданы в запланированные сроки в связи с дефицитом бюджетов. Смещение сроков завершения инженерных объектов приведет к соразмерному смещению сроков реализации проекта в целом.

### **Организационные риски**

✓ Застройку технопарка планируется осуществить с привлечением инвесторов, которые создают коммерческие объекты технопарка. Существует риск того, что построенные объекты не будут загружены ИТ-компаниями, а будут ориентированы преимущественно на широкий круг коммерческих организаций.

✓ Государственная программа «Создание технопарков в сфере высоких технологий в Российской Федерации», одобрена распоряжением Правительства N 328-р от 16.03.2006 (далее-программа) предполагает создание Минкомсвязи единого координирующего органа (далее-ЕКО), который до настоящего момента не был создан. Отсутствие ЕКО может привести к разобщенности и изоляции каждого создаваемого технопарка в рамках Программы в пределах своего региона.