



ИНГРИЯ
технопарк

Утверждено решением единственного
акционера ОАО «Технопарк Санкт-
Петербурга» от 30.06.2009

**Отчет ОАО «Технопарк
Санкт-Петербурга»
за 2008 год**





ВВЕДЕНИЕ	3
1. Об Обществе	4
1.1. Общие сведения об Обществе	4
1.2. История создания	5
1.3. Цели и задачи Общества	5
1.4. Органы управления и контроля Общества	6
2. Обзор развития рынка информационных технологий в 2008 году. Основные тенденции	8
3. Приоритетные направления деятельности Общества	11
4. Отчет о результатах деятельности Общества в 2008 году	12
4.1. Основные результаты деятельности Общества в 2008 году	12
4.2. Итоги финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2008 году	15
4.3. Перечень совершенных Обществом крупных сделок	18
4.4. Деятельность органов управления Обществом в 2008 году	19
5. Основные факторы риска, связанные с деятельностью Общества	23
6. Планы на 2009 год	26



Годовой отчет ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» (далее – Общество) составлен в соответствии с положениями Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 № 208-ФЗ.

Годовой отчет Общества содержит информацию в целом об Обществе, истории создания, целях и задачах Общества. Также в отчете приведен обзор развития рынка информационных технологий в 2008 году, основные тенденции его развития.

Данный документ отражает основные результаты деятельности Общества в 2008 году, в том числе итоги финансово-экономической деятельности Общества, а также планы деятельности на 2009 год.



Общие сведения об Обществе

1. Фирменное наименование Общества.

Полное фирменное наименование: Открытое акционерное общество «Технопарк Санкт-Петербурга»;
Open Joint-Stock Company «Technopark of Saint-Petersburg» - на английском языке.

Сокращенное фирменное наименование: ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга»; на английском языке -
OJSC «Technopark of Saint-Petersburg».

2. Местонахождение Общества.

Юридический адрес: 193232, Санкт-Петербург, пр. Большевиков, д. 22, корп. 1 лит. А, пом. 131..

Фактический адрес: 192029, Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны, д. 70, корп. 2, оф. 414.

Контактная информация: тел. 313 1085, факс 313 1087, e-mail: referent@technoparkspb.ru.

3. Данные о государственной регистрации.

Свидетельство о государственной регистрации ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» от 27 июня 2007 г.
Серия 78 № 005850377.

4. Номер и дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг.

От 31 августа 2007 г. № 1-01-04297-D

5. Размер уставного капитала Общества.

Уставный капитал предприятия составляет 100 обыкновенных именных бездокументарных акций номиналом 1 000 руб. каждая. Первоначальный состав акционеров: ЗАО «Метроком» (100 % УК). 25 сентября 2007 года ЗАО «Метроком» приняло решение о безвозмездной передаче 100 % акций ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» Субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Санкт-Петербургу в лице Комитета по управлению городским имуществом. 28 декабря 2007 года было принято постановление Правительства Санкт-Петербурга № 1729 о принятии от ЗАО «Метроком» в государственную собственность Санкт-Петербурга 100 обыкновенных именных бездокументарных акций ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга», что составляет 100 % уставного капитала организации.

6. Сведения о реестродержателе акционеров.

ОАО «Северо-Западный регистрационный центр».

Лицензия ФКЦБ № 10-000-1-00253, выдана 06.09.2002 г., бессрочная.

190005, Санкт-Петербург, Измайловский пр., д. 4.

Тел. 316 3673

7. Сведения об аудиторе Общества.

Аудитор, осуществляющий обязательный аудит бухгалтерской отчетности 2008 года.

ЗАО «Маркетинг, Консалтинг, Дизайн».

190000, Санкт-Петербург, пл. Труда, д. 2.

Тел. 380 0654

Лицензия № Е 002484 (приказ МФ РФ от 06.11.2002 № 255), срок действия до 06.11.2012.

История создания

Открытое акционерное общество «Технопарк Санкт-Петербурга» зарегистрировано 27.06.2007. В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2007 № 1729 «Об участии Санкт-Петербурга в открытом акционерном обществе «Технопарк Санкт-Петербурга» 100 % акций ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» оформлены в собственность Санкт-Петербурга.

Общество создано в целях создания, развития и управления специализированным в области информационных технологий технопарка Санкт-Петербурга в сфере высоких технологий, создаваемого в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.10.2007 № 1333 «О размещении технопарка Санкт-Петербурга в сфере высоких технологий по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, кварталы 6-6А, Севернее улицы Новоселов» и государственной программой «Создание в Российской Федерации технопарков в сфере высоких технологий», утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 10.03.2006 № 328-р.

Цели и задачи Общества

Целями ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» являются:

1. Повышение конкурентоспособности высокотехнологичных компаний-резидентов ИТ-парка, специализирующихся в области ИТ-технологий.
2. Продвижение компаний-резидентов на внутреннем и внешнем рынках, обеспечение молодыми специалистами и системой их переподготовки высокотехнологичных компаний.
3. Предоставление возможности лицам, обладающим объектами интеллектуальной собственности в сфере информационных технологий, перенести эти объекты из области фундаментальных разработок в производство.

Для достижения указанных целей общество ставит перед собой следующие задачи:

1. Застройка территории объектами инфраструктуры ИТ-парка по адресу: Санкт-Петербург, Невский административный район, кварталы 6-6А СУН, ограниченные ул. Дыбенко, пр. Большевиков, ул. Крыленко, западная граница ж/д Заневский Пост – ст. Нева.
2. Обеспечение создания и поддержания инновационной среды ИТ-парка за счет организации тесного взаимодействия и трансфера знаний между наукой, начинающими малыми инновационными фирмами и предприятиями-лидерами рынка информационных технологий.
3. Организация оказания основных и дополнительных услуг, позволяющего снизить издержки резидентам ИТ-парка.
4. Организация эффективной системы управления ИТ-парком как единым территориальным комплексом объектов инфраструктуры ИТ-парка.
5. Создание условий для рационального и эффективного использования интегрированного потенциала научно-образовательного и технологического комплекса, в том числе в сфере информационных технологий, в интересах социально-экономического развития Санкт-Петербурга и РФ.

Органы управления и контроля Общества

Органами управления Общества являются:

Общее собрание акционеров,
Совет директоров,
Генеральный директор.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

Совет директоров Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных Федеральным законом и настоящим Уставом к компетенции Единственного акционера.

Единоличным исполнительным органом, осуществляющим руководство текущей деятельностью Общества, является Генеральный директор Общества.

Органами контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества являются Ревизионная комиссия (Ревизор) Общества и аудитор Общества.

Единственным акционером ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга», в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2007 № 1729 «Об участии Санкт-Петербурга в открытом акционерном обществе «Технопарк Санкт-Петербурга», является Санкт-Петербург в лице Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга. 100 % акций ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» оформлены в собственность Санкт-Петербурга.

Состав Совета директоров

Состав Совета директоров Общества утвержден в количестве 9 человек Решением единственного акционера от 23 июня 2008 года.

Члены Совета директоров не имеют доли участия в уставном капитале Общества и не владеют акциями Общества.

Председатель: Осеевский Михаил Эдуардович, 1960 г.р. – Вице-губернатор Санкт-Петербурга

Члены Совета директоров:

Гоголь Александр Александрович, 1946 г.р. – Ректор Санкт-Петербургского государственного университета телекоммуникации имени проф. М.А. Бонч-Бруевича;

Елин Евгений Иванович, 1962 г.р. – Генеральный директор Общества;

Милованцев Дмитрий Александрович, 1971 г.р. – Заместитель министра информационных технологий и связи Российской Федерации;

Сергеев Алексей Иванович, 1954 г.р. – Председатель Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли;

Сорокин Алексей Васильевич – независимый директор;

Фивейский Сергей Андреевич – Первый заместитель председателя Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли;

Цивирко Евгений Геннадьевич, 1973 г.р. – Председатель Комитета по информатизации и связи;

Черняк Григорий Борисович, 1949 г.р. – Заместитель генерального директора ОАО «Северо-Западный телеком».



Единоличный исполнительный орган

Функции единоличного исполнительного органа Общества осуществляет Генеральный директор Елин Евгений Иванович.

Доли участия в уставном капитале Общества не имеет, акциями Общества не владеет.

Дата рождения – 08.05.1965.

Образование: Ленинградский политехнический институт им. Калинина, год окончания – 1985.

Работа за последние девять лет:

2000 - 2004 Министерство Финансов РФ, Руководитель Департамента бюджетных кредитов и гарантий;

2004 - 2006 ООО «Строительная компания «Бриз», Генеральный директор;

2006 - 2006 ЗАО «Алекса́ндро-Невская мануфактура», Генеральный директор;

2006 - 2007 ОАО «Авиакомпания «Сибирь», Первый заместитель генерального директора;

2007 - 2007 ЗАО «Алекса́ндро-Невская мануфактура», Председатель Совета Директоров;

2007 - по настоящее время ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга», Генеральный директор.

На основании Решения Совета директоров Общества (протокол № 1 от 20 июля 2007 года) с генеральным директором Общества Елиным Евгением Ивановичем заключен трудовой договор № 1 от 02 июля 2007 года с изменениями от 01 октября 2007 года, подписанный со стороны работодателя Председателем Совета Директоров Осеевским М.Э., с указанием должностного оклада. Согласно трудовому договору на генерального директора Общества распространяются все внутренние положения, принятые в Обществе.

В течение 2008 года генеральному директору Елину Е.И. было выплачено вознаграждение в сумме 1 475 221,22 рублей за вычетом всех предусмотренных законодательством РФ обязательных платежей.

Ревизионная комиссия Общества

Ревизионная комиссия (Ревизор) Общества избирается ежегодно решением единственного акционера ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга».

В соответствии с решением единственного акционера ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» от 20 февраля 2008 г. был утвержден состав Ревизионной комиссии (Ревизор) Общества в количестве 3 (трех) человек.

Состав ревизионной комиссии Общества

1. Коротков А.Ю., д.р. 22.06.1977;

2. Рунова И.Р., д.р. 17.09.1950;

3. Занозина Е.Н., д.р. 11.02.1981.

Очевидно, что сегодня наукоемкие технологии являются решающим фактором экономического роста и улучшения качества жизни в любой экономически развитой стране, а также повышения конкурентоспособности национальной экономики, и наличие сырьевых ресурсов все меньше можно расценивать как конкурентное преимущество. Поэтому для России развитие отрасли информационных технологий становится очень перспективным в части решения проблемы зависимости российской экономики от экспорта сырья, в особенности, когда распространение информационных технологий и рост ИТ-рынка является глобальной тенденцией мирового развития. Именно таким образом можно осуществить переход от экономики с топливно-сырьевой ориентацией к экономике, ориентированной на знания и интеллектуализацию факторов производства.

Анализ динамики объема рынка информационных технологий показал, что ИТ-рынок имеет высокий потенциал для развития и является привлекательным объектом для размещения инвестиций. В последние годы (2003-2007 гг.) средний ежегодный темп роста мирового ИТ-рынка составил около 4%. Российский ИТ-рынок на протяжении ряда последних лет характеризуется стабильной динамикой роста. Прогнозируемое в 2005 г. увеличение объема ИТ-рынка в России в 1,8 раз к 2009 году оправдалось – в 2008 г. объем российского ИТ-рынка составил уже около 20 млрд долл. Таким образом, за период 2001-2008 годов среднегодовые темпы роста ИТ-рынка в России составили около 20%. Однако, такие высокие темпы роста российского ИТ-рынка наблюдаются при невысоком стартовом уровне его развития в 1-2 % от объема мирового ИТ-рынка.

Рис. 1. Динамика объема мирового и российского ИТ-рынков (Источник: IDC, EITO, Deutsche Bank, Министерство информационных технологий и связи РФ, данные «Эксперта»)



Чтобы объяснить постоянный рост ИТ-рынка необходимо рассмотреть основные тенденции, характеризующие развитие ИТ-рынка в России и мире. Отрасль информационных технологий представляет собой совокупность трех сегментов: разработка программного обеспечения, производство и продажа ИТ-оборудования и аппаратных средств, а также сектор ИТ-услуг, предоставление которых связано с использованием информационных технологий. Сегмент ИТ-оборудования, включающий производство и продажу серверов, персональных компьютеров, периферийных и других устройств, составляет около 30 %, сектор программного обеспечения составляет около 10 % мирового ИТ-рынка и около 22 % российского, сектор ИТ-услуг - около 60 % и 35 %, соответственно.

Российский ИТ-рынок характеризуется тем, что по-прежнему велика доля оборудования, а рынок ИТ-услуг остается ненасыщенным и растет. По мнению аналитиков, более зрелый ИТ-рынок будет характеризоваться большими затратами на программное обеспечение и услуги, кроме того и потому, что затраты на эти сегменты ИТ-рынка отражают уровень эффективности применения информационных технологий. Например, в 2007 г. рынок ИТ-услуг вырос на 15 %. Это объясняется тем, что все больше российских предприятий начинают рассматривать информационные технологии как что-то большее, чем вспомогательная оргтехника.

Выделяют три основные категории ИТ-услуг: проектно-ориентированные услуги (ИТ-консалтинг, разработка заказного ПО и т. п.), регулярные услуги (ИТ-поддержка и обучение персонала) и ИТ-аутсорсинг, а также сектор включает в себя и услуги по разработке и ведению бизнес-процессов предприятия. В определенной степени рост рынка ИТ-услуг, а следовательно ИТ-рынка, обусловлен участвовавшей передачей функций, связанных с использованием информационных технологий, сторонним специализированным организациям (ИТ-аутсорсинг), уже в 2006 г. в общем объеме ИТ-услуг в России он занимал долю более 7 %. Это также говорит о том, что отрасль информационных технологий прошла стадию первичного становления и формирует и развивает инфраструктуру отрасли.

Другой тенденцией развития отрасли информационных технологий, которая является движущим фактором его роста в последние годы, можно назвать все большее проникновение информационных технологий как в повседневную жизнь людей, так и в бизнес-процессы организаций, государственное управление. Информационные технологии оптимизируют функционирование бизнес-процессов, способствуют сокращению времени на проведение деловых операций, получению информации, повышению производительности и показателей качества.

Однако, это приводит к тому, что хотя ИТ-рынок в России характеризуется растущим внутренним спросом на информационные технологии со стороны государства, он также характеризуется низким спросом со стороны населения из-за низкой платежеспособности населения и того, что основные продукты российской ИТ-отрасли – компьютеры и комплектующие – импортируются. Импорт оборудования составляет примерно 90 % всего российского рынка ИТ-оборудования, а импорт программного обеспечения – около 70 %.

В таких условиях перспективным является развитие экспорта российской ИТ-отрасли, которое может выражаться в поиске заказов на разработку программного обеспечения для зарубежных компаний, а также привлечении ведущих компаний мировой ИТ-отрасли. Такие компании открывали бы в России исследовательские центры, а значит, создавали инфраструктуру, способствующую, в том числе, получению российскими специалистами передового опыта управления проектами в ИТ-сфере, что бы обеспечивало адаптацию высшего профессионального образования к потребностям ИТ-рынка.

Кроме того, тенденции развития мирового ИТ-рынка выявляют перспективные направления развития российской ИТ-отрасли, которые позволили бы использовать те конкурентные преимущества, которыми Россия обладает в этом сегменте - наличие высококвалифицированных специалистов, наличие сильного научно-образовательного потенциала региона и географическая близость к основным экспортным рынкам.

В этом смысле создание специализированного технопарка в сфере информационных технологий является перспективным. Технопарк в Санкт-Петербурге создается в рамках реализации государственной программы «Создание в РФ технопарков высоких технологий» в качестве специализированного информационно-технологического парка (ИТ-парка). Технопарк может обеспечить формирование достаточного количества специалистов в этой области, доступность венчурного финансирования и формирование необходимой инфраструктуры, и тем самым сделать российский ИТ-рынок ориентированным на экспорт и привлекательным для инвесторов.

В соответствии с Планом создания и развития технопарка в сфере высоких технологий приоритетные направления деятельности Общества группируются по следующим направлениям:

1. Управление проектом включает в себя организационно-правовые вопросы, а именно: разработку юридической схемы взаимоотношений Общества и Партнеров при строительстве ИТ-парка, концепции создания ИТ-парка, координацию и содействие федеральным и местным органам власти в части реализации проекта создания ИТ-парка и др.

Организация финансирования проекта создания ИТ-парка из бюджета РФ и бюджета Санкт-Петербурга, формирование отчетов об использовании полученных финансовых ресурсов и др.

Привлечение партнеров для участия в создании объектов инфраструктуры ИТ-парка, привлечение резидентов, реклама, маркетинговые исследования и др.

2. Запуск пилотного Бизнес-инкубатора. В 2008 году было принято решение начать реализацию данного проекта для отработки модели функционирования основного бизнес-инкубатора ИТ-парка и в целях поддержки на настоящий момент начинающих компаний и предпринимателей.

3. Разработка градостроительной документации. Получение исходно-разрешительной документации на проектирование и строительство объектов ИТ-парка, разработка и утверждение проекта планировки и межевания территории, мастер-план и др.

4. Подготовка участков к строительству и проведение изыскательских работ. Определение объемов и очередности строительства объектов инфраструктуры ИТ-парка, формирование технических заданий на проектирование, оценка стоимости необходимых инвестиций, определение необходимого объема обеспечения инженерными нагрузками, оформление земельных участков, проведение изыскательских работ.

Основные результаты деятельности Общества в 2008 году

По итогам 2008 года ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» были проведены следующие мероприятия в рамках реализации проекта по созданию ИТ-парка:

1. Управление проектом.

В 2008 году разработана Концепция реализации проекта создания технопарка Санкт-Петербурга в сфере высоких технологий (далее – Концепция), которая 11.06.2008 года рассмотрена и утверждена на заседании Совета директоров ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» и представлена Губернатору Санкт-Петербурга.

Настоящая Концепция устанавливает общие принципы, цели и задачи, состав участников, перечень объектов, предполагаемых к строительству, источники финансирования, сроки и этапность создания ИТ-парка в Санкт-Петербурге.

В 2008 году проводились переговоры о сотрудничестве с партнерами и резидентами ИТ-парка.

В 2008 году ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» приняло участие в ряде мероприятий по продвижению проекта: в Первом Международном инновационном форуме (в выставке «Инновационный Петербург»), в различных конференциях и круглых столах в области инновационной политики Санкт-Петербурга.

Советом директоров ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» были утверждены название и логотип Технопарка – «Ингрия».

На сегодняшний день партнерами ИТ-парка являются Финская компания «Technopolis Oyj», реализовавшая по всему миру ряд проектов по созданию технопарков (подписано соглашение о сотрудничестве), а также Казахская компания Meridian Capital Partners, ведущая ряд успешных девелоперских проектов, как в России, так и в Европе. В настоящий момент ведутся переговоры с Внешэкономбанком о возможном сотрудничестве в рамках проекта.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 20.12.2007 № 904 «О порядке предоставления средств федерального бюджета на государственную поддержку создания и развития в Российской Федерации технопарков в сфере высоких технологий» бюджету Санкт-Петербурга в 2007 году предоставлена субсидия в объеме 152,2 млн руб. Субсидия предоставлена на разработку проектно-сметной документации объектов ИТ-парка. Средства субсидии распределены между ответственными исполнителями: Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли (51 млн руб.), Комитет по энергетике и инженерному обеспечению (101,2 млн руб.)

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.01.2008 № 9 ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» была предоставлена субсидия на финансирование расходов по организации работ по созданию технопарка в сфере высоких технологий.

2. Запуск пилотного бизнес-инкубатора.

Разработана и утверждена Советом директоров ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» Концепция создания бизнес-инкубатора. Подготовлена временная площадка для размещения бизнес-инкубатора, сформирована команда консультантов.

В декабре 2008 года проведена презентация проекта по запуску пилотного бизнес-инкубатора, подготовлен к запуску сайт бизнес-инкубатора.

Разработана рекламная концепция по продвижению услуг бизнес-инкубатора и привлечению резидентов.

3. Разработка градостроительной документации.

Совместно с английскими архитекторами «НОК International Limited» разработана архитектурная концепция (мастер-план) ИТ-парка, которая была одобрена на совещании Главного архитектора Санкт-Петербурга и принята за основу при разработке проекта планировки и проекта межевания территории.

В соответствии с распоряжением КГА от 21.08.2008 № 3203 «О подготовке проекта планировки и межевания территории кварталов 6-6А СУН» подписан договор на разработку ПП и ПМТ с ООО «Институт строительных проектов», срок завершения разработки – 01.08.2009.

В рамках разработки проекта планировки и межевания территории получен согласованный в КГА эскиз застройки территории 19.11.2008 и разработан проект межевания территории кварталов 6-6А СУН. КГА утвержден временный регламент застройки территории ИТ-парка.

4. Подготовка участков к строительству и проведение изыскательских работ.

В 2008 году завершена процедура оформления раздела земельного участка кв. 6 СУН, находившегося в постоянном бессрочном пользовании Санкт-Петербургского государственного университета телекоммуникаций им. проф. М.А. Бонч-Бруевича с целью последующего оформления части указанного земельного участка под размещение объектов ИТ-парка. 02.09.2008 вышло распоряжение Комитета по управлению городским имуществом о прекращении права бессрочного пользования СПб ГУТ, и 22.10.2008 Управление федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области произвело регистрацию снятия обременения права бессрочного пользования по земельному участку под размещение ИТ-парка (земельный участок по адресу пр. Большевиков, уч. 35 (северо-восточнее дома 22, корп 1. лит. А)).

Участок 6А:

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.04.2008 № 459 ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» предоставлен земельный участок 6А для проведения изыскательских работ в целях определения возможности проектирования и строительства объектов ИТ-парка.

29.05.2008 заключен договор с КУГИ на аренду земельного участка 6А СУН в целях проведения изыскательских работ.

В рамках проведения изыскательских работ получены в полном объеме согласования и экспертные заключения заинтересованных ведомств Санкт-Петербурга, произведена топографическая съемка участка.

Участок 6:

Подано заявление от 06.12.2008 в Управление инвестиций Комитета по строительству на предоставление участка для строительства.

5. Проектирование и строительство объектов ИТ-парка.

1. По проектированию объектов внешней инженерной инфраструктуры (Государственный заказчик – Комитет по энергетике и инженерному обеспечению (далее - КЭИО).

В соответствии с Адресной инвестиционной программой Санкт-Петербурга (далее – АИП), Санкт-Петербургским Государственным Учреждением "Управление заказчика" (подведомственная организация Комитета по энергетике и инженерному обеспечению) заключены государственные контракты на выполнение следующих работ по проектированию:

- строительства ПС 110/10 кВ «Коллонтай», срок окончания работ – 15.02.2009;
- реконструкции системы водоснабжения кварталов 6, 6А СУН (Севернее улицы Новоселов);
- реконструкции системы водоотведения кварталов 6, 6А СУН (Севернее улицы Новоселов)».

Кроме того, заключен государственный контракт на выполнение дополнительных работ по объекту «Проектирование ПС 110/10 кВ «Коллонтай», в т.ч. проектирование РТП с КЛ 10 кВ», срок окончания работ – 15.02.2009.



Проектирование объектов внешней инфраструктуры по состоянию на 1 апреля 2009 г.

(тыс. руб.)

Объекты, предполагаемые к созданию	Госконтракт, №, дата заключения, доп. Соглашение к госконтракту	Планируемый срок завершения проектирования (с учетом доп. соглашений)	Сумма госконтракта	Выполнено работ за 2007 год	Объем работ на 01.01.2008 (6=4-5)	Плановый объем работ на 2008 год (согласно заключенным государственным контрактам)	Фактически выполнено работ на 01.01.2009	Остаток работ на 2009 год
1	2	3	4	5	6	7	9	10
Проектирование и реконструкция системы водоснабжения кварталов 6-6А СУН	№1/146-07 от 06.08.2007-РП, доп. Соглашение № 2	30.06.2009	10 244,53	899,13	9 345,40	9 345,40	0,00	9 345,40
Проектирование и реконструкция системы водоотведения кварталов 6-6А СУН	№1/147-07 от 06.08.2007-РП, доп. Соглашение № 2	30.06.2009	5 595,07	517,17	5 077,90	5 077,90	0,00	5 077,90
Проектирование ПС 110/10 кВ "Коллонтай", в том числе проектирование РТП с КЛ 10 кВ"	№4/208-07 от 11.10.2007 Проект и РП, доп. Соглашение от	31.05.2009	64 170,80	0,00	64 170,80	64 170,80	5 450,60	58 720,20
Итого		-	80 010,40	1 416,30	78 594,10	78 594,10	5 450,60	73 143,50

Проекты реконструкции системы водоснабжения и водоотведения кварталов 6, 6А Севернее улицы новоселов находятся на рассмотрении в Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

2. По инженерной подготовке территории ИТ-парка и проектированию объектов, обеспечивающих основную деятельность ИТ-парка (Государственный заказчик – Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли (далее - КЭРППиТ).

КЭРППиТ был заключен государственный контракт на разработку рабочего проекта инженерной подготовки и инженерного обеспечения территории кварталов 6-6А СУН. В конце 2008 года был сдан 1 этап работ по данному государственному контракту «Проведение комплексных инженерных изысканий и исследования почвы» на сумму 39, 0 млн. руб.

В 2008 году КЭРППиТ не имел возможности приступить к проведению конкурсных процедур на разработку проектно-сметной документации по данной статье в связи с задержкой со стороны федеральных структур процедуры оформления раздела земельного участка кв.6 СУН, находящегося в постоянном бессрочном пользовании Санкт-Петербургского государственного университета телекоммуникаций им. профессора М.А. Бонч-Бруевича, для последующего оформления части указанного земельного участка под размещение объектов ИТ-парка. В конце 2008 года процедура оформления земельного участка была завершена, что позволит приступить к проектированию объектов ИТ-парка.

Итоги финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2008 году

Структура доходов.

1. Субсидии ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» на возмещение затрат по организации работ по созданию Технопарка Санкт-Петербурга в сфере высоких технологий.

2. Доходы от коммерческой деятельности.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О бюджете Санкт-Петербурга на 2008 год и на плановый период 2009 и 2010 годов» в 2008 году было запланировано предоставление субсидий ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» на возмещение затрат по организации работ по созданию Технопарка Санкт-Петербурга в сфере высоких технологий в размере 46 259,1 тыс. руб.

В соответствии с договором от 19.02.2008 № 1 о предоставлении субсидий на возмещение затрат по организации работ по созданию Технопарка Санкт-Петербурга в сфере высоких технологий, заключенным между Комитетом экономического развития, промышленной политики и торговли и ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга», Обществу в 2008 году было перечислено 43 602,38 тыс. руб.

В 2008 году ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» доходов от коммерческой деятельности не получало.

Структура расходов.

1. Расходы, связанные с операционной деятельностью по организации работ по созданию технопарка Санкт-Петербурга в сфере высоких технологий.

2. Расходы по операционной деятельности, не подлежащей финансированию за счет субсидии, предоставленной из бюджета Санкт-Петербурга.

Расходы, связанные с деятельностью по организации работ по созданию технопарка Санкт-Петербурга в сфере высоких технологий включают в себя операционные расходы по управлению проектом, а также на проведение изыскательских работ и расходы по аренде земельного участка для проведения изыскательских работ, которые в свою очередь целесообразно отнести к расходам по инвестиционной деятельности.

Расходы по операционной деятельности включают в себя расходы, не подлежащие финансированию за счет средств субсидии, а именно: налоги по итогам деятельности Общества в 2007 году и прочие непредвиденные расходы.

Показатели финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2008 году

Чистые активы

В соответствии с установленным порядком был произведен расчет стоимости чистых активов ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга». Стоимость чистых активов на 01.01.2009 составляет 711,0 тыс. руб., сокращение чистых активов Общества в 2008 году относительно 2007 вызвано тем, что Общество в 2008 году не получало прибыли. Источником финансирования внеоборотных и оборотных активов являются средства субсидии, предоставленной с договором от 19.02.2008 № 1 о предоставлении субсидий на возмещение затрат по организации работ по созданию Технопарка Санкт-Петербурга в сфере высоких технологий, заключенным между Комитетом экономического развития, промышленной политики и торговли и ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга».

(тыс. руб.)			
Наименование показателя	на 01.01.2008	на 31.12.2008	отклонение
Чистые активы	1 093,00	711,00	▼ -382
Стоимость совокупных активов	1 603,00	23 617,00	▼ 22014
Отношение чистых активов к совокупным активам	0,68	0,03	▼ -0,65
Уставный капитал	100,00	100,00	-
Отношение чистых активов к уставному капиталу	10,93	7,11	▼ 3,82

Собственный капитал

Собственный капитал Общества на 31.12.2008 составил 711,0 тыс. руб.

В соответствии с действующим законодательством организация образует резервный фонд. Резервный фонд образуется за счет ежегодных отчислений в размере не менее 5 % от чистой прибыли организации до достижения им размера, равного 15 % уставного капитала. Процент отчислений в резервный фонд устанавливается решением Совета директоров общества ежегодно.

Резервы по сомнительным долгам и предстоящим расходам и платежам не формируются.

Структура собственного капитала Общества в 2008 году

(тыс. руб.)			
Наименование показателя	на 01.01.2008	на 31.12.2008	Уд. вес
Уставный капитал	100,00	100,00	▼ 14 %
Резервный капитал	-	15,00	▼ 2 %
Нераспределенная прибыль	993,00	596,00	▼ 84 %
Итого собственный капитал	1 093,00	711,00	▼ 100 %

Сумма **дебиторской задолженности** по состоянию на 31.12.2008 составила 5 118,00 тыс. руб., из которых 95 % составляют авансы, выданные поставщикам и подрядчикам. Просроченной дебиторской задолженности организация не имеет.

Сумма **кредиторской задолженности** организации по состоянию на 31.12.2008 составила 68,0 тыс. руб. Просроченной кредиторской задолженности организация не имеет.

Финансовый результат

По итогам деятельности 2008 года Общество понесло убытки в размере 382 тыс. руб.

Источником финансирования деятельности ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» в 2008 году являлись средства субсидии, предоставленной в соответствии с договором от 19.02.2008 № 1 о предоставлении субсидий на возмещение затрат по организации работ по созданию Технопарка Санкт-Петербурга в сфере высоких технологий, заключенным между Комитетом экономического развития, промышленной политики и торговли и ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга». В 2008 году ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» доходов от коммерческой деятельности не получало.

Выплата объявленных (начисленных) дивидендов по Акциям Общества

В 2008 году выплата дивидендов не производилась.



Перечень совершенных Обществом в 2008 году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками

Орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки, дата принятия решения	Контрагент	Содержание сделки	Ценовые и иные существенные условия сделки
Совет директоров, Протокол от 14.02.2008 № 3; Решение единственного акционера от 19.03.2008	НОК International Ltd.	Разработка архитектурной концепции и мастер-плана	Сумма 182 900 фунтов стерлингов Великобритании
Совет директоров, Протокол от 29.02.2008 № 4; Решение единственного акционера от 19.03.2008	Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли	О предоставлении субсидий ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» и возмещение затрат по организации работ по созданию технопарка Санкт-Петербурга в сфере высоких технологий	Размер предоставляемых субсидий до 46 259,1 тыс. руб.
Совет директоров, Протокол от 29.02.2008 № 4, Решение единственного акционера от 19.03.2008	Комитет по управлению городским имуществом	Аренда земельного участка, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, участок 2 (Юго-Восточнее пересечения с Товарищеским пр.) в целях проведения изыскательских работ	Срок 11 месяцев; стоимость определяется на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2004 № 1561 «О методиках определения арендной платы за земельные участки»
Совет директоров, Протокол от 09.09.2008 № 7; Решение единственного акционера от 19.11.2008	НОК International Limited	Разработка архитектурной концепции и мастер-плана ИТ-парка по адресу Россия, Санкт-Петербург, кварталы 6-6А СУН (с учетом дополнительных соглашений от 22 апреля 2008 г., 1 августа 2008 г. и 25 августа 2008 г.)	Предельная стоимостью работ по договору 250 000 фунтов стерлингов Соединенного Королевства, на следующих условиях: - общая стоимость работ по соглашению составляет 201 957 фунтов стерлингов Соединенного Королевства Великобритании; - срок исполнения обязательств
Совет директоров, Протокол от 12.12.2008 № 8	ООО «Институт строительных проектов»	Разработка проекта планировки и проекта межевания Территории, ограниченной ул. Дыбенко, западной границей ж/д Заневский Пост – ст. Нева, ул. Крыленко, пр. Большевиков в Невском районе Санкт-Петербурга.	Стоимость услуг по договору составляет 8 235 100 руб. Договор действует до полного исполнения сторонами своих обязательств

Деятельность органов управления Обществом в 2008 году

Общее собрание акционеров

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

В 2008 году было проведено годовое общее собрание акционеров, на котором были рассмотрены следующие вопросы:

1. Об утверждении годового отчета ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» за 2007 год.
2. Об утверждении годовой бухгалтерской отчетности ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга», отчета о прибылях и убытках (счетов прибылей и убытков) ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» за 2007 год.
3. О распределении прибыли (в том числе выплаты (объявления) годовых дивидендов) и убытков ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» по итогам работы за 2007 год.
4. Об избрании Совета директоров ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга».
5. Об избрании ревизионной комиссии (ревизора) ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга».
6. Об утверждении аудиторской организации для проведения обязательного аудита общества по итогам работы за 2008 год.

Решением единственного акционера были утверждены отчет Общества по итогам 2007 года, годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2007 год, в том числе отчет о прибылях и убытках, а также распределена чистая прибыль, полученная по итогам работы Общества в 2007 году, утвержден персональный состав Совета директоров Общества, состав Ревизионной комиссии Общества и Аудитор Общества.

Кроме того, в 2008 году были проведены 4 внеочередных общих собрания акционеров:

1. Решением единственного акционера Общества от 20.02.2008 утвержден персональный состав Совета директоров и Ревизионной комиссии Общества.
2. Решением единственного акционера Общества от 20.02.2008 утверждены изменения в Устав Общества.
3. Решением единственного акционера Общества от 19.03.2008 одобрены ряд крупных сделок, совершаемых Обществом по аренде нежилого помещения, на разработку архитектурной концепции и мастер-плана; о предоставлении субсидии за счет средств бюджета Санкт-Петербурга; по аренде земельного участка для проведения изыскательских работ.
4. Решением единственного акционера от 19.11.2008 одобрена крупная сделка с «НОК International Limited» на разработку архитектурной концепции и мастер-плана (с учетом дополнительных соглашений от 22 апреля 2008 г., 1 августа 2008 г. и 25 августа 2008 г.).

Деятельность Совета директоров Общества в 2008 году

Органом управления, осуществляющим общее руководство деятельностью Общества, является Совет директоров. За 2008 год Советом директоров проведено 6 заседаний по вопросам, касающимся основных направлений деятельности Общества.

В 2008 году Советом директоров были рассмотрены следующие вопросы:

Протокол совета директоров Общества от 14.02.2008 № 3:

1. Об утверждении исполнения бюджета Общества за 2007 год. Принято решение утвердить отчет об исполнении бюджета Общества за 2007 год.
2. Об утверждении внесения изменений в бюджет Общества на 2008 год, по данному вопросу было принято решение утвердить вносимые изменения в бюджет Общества на 2008 год.
3. Было одобрено заключение сделки с НОК Limited LTD на разработку архитектурной концепции и мастер-плана.
4. Одобрено заключение договора с СПб ГУТ им. проф. Бонч-Бруевича на аренду нежилого помещения.

Протокол Совета директоров Общества от 29.02.2008 № 4:

1. Одобрено заключение Обществом договора с Комитетом экономического развития, промышленной политики и торговли о предоставлении в 2008 году субсидий за счет средств бюджета Санкт-Петербурга.
2. Предварительно одобрено заключение договора аренды земельного участка в целях проведения изыскательских работ.

Протокол Совета директоров Общества от 25.04.2008 № 5:

1. О переизбрании секретаря Совета директоров ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга». Было решено переизбрать секретаря Совета директоров.
2. О созыве годового общего собрания акционеров ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» по итогам деятельности общества за 2007 год. Утверждена повестка дня годового общего собрания акционеров Общества.
3. О предварительном утверждении отчетов и материалов, выносимых на рассмотрение годового общего собрания акционеров ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга». Были утверждены годовой отчет Общества, годовая бухгалтерская отчетность за 2007 год и прочие материалы.
4. О составе Совета директоров ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» на 2008 год. Решено утвердить персональный состав Совета директоров.
5. О ревизионной комиссии (Ревизоре) ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» на 2008 год. Принято решение утвердить персональный состав ревизионной комиссии Общества.
6. О выборе аудитора для проведения обязательного аудита общества по итогам 2008 года. Аудитором Общества утверждено ЗАО «Маркетинг, Консалтинг, Дизайн».
7. О создании резервного фонда Общества по итогам работы в 2007 году.

Протокол Совета директоров Общества от 11.06.2008 № 6:

1. О ходе реализации проекта по созданию технопарка в сфере высоких технологий (ИТ-парка) в Санкт-Петербурге. Информация о ходе реализации проекта была принята к сведению.
2. Разное. Утверждены отчет об исполнении бюджета за 1 квартал 2008 года, положение о премировании сотрудников Общества.
3. О концепции создания технопарка в сфере высоких технологий (ИТ-парка) в Санкт-Петербурге (общая часть). Принято решение об ее утверждении.
4. О предложениях компании «НОК International Limited» в рамках разработки Мастер-плана и архитектурной концепции по созданию ИТ-парка, которые были приняты, и взят за основу 1 вариант эскиза.

Протокол Совета директоров Общества от 09.09.2008 № 7:

1. Об исполнении бюджета ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» за II квартал 2008 года. Принято решение одобрить отчет об исполнении бюджета Общества.
2. О внесении изменений в бюджет ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» на 2008 года, которые было решено утвердить.
3. Одобрено заключение ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» с Комитетом экономического развития, промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга дополнительного соглашения к договору от 19.02.2008 № 1 о предоставлении ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» субсидий на возмещение затрат по созданию технопарка в сфере высоких технологий.
4. Предварительно одобрено заключение ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» договора с ЗАО «Архитектурная мастерская Романова» на разработку проекта планировки и проекта межевания территории ИТ-парка.
5. Одобрено заключение ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» с Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга договора аренды земельного участка, предоставляемого для проведения изыскательских работ.
6. Одобрено заключение ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» сделки с ООО «АриДи Менеджмент. Развитие Недвижимости и Управление Проектами» на оказание консультационных услуг в области проектирования и строительства.
7. О предложении единственному акционеру рекомендовать одобрить заключение ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» договора от 7 апреля 2008 г. между ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» и компанией «НОК International Limited» на разработку архитектурной концепции и мастер-плана (с учетом дополнительных соглашений от 22 апреля 2008 г., 1 августа 2008 г. и 25 августа 2008 г.).

Протокол Совета директоров Общества от 12.12.2008 № 8:

1. Об утверждении логотипа и названия технопарка Санкт-Петербурга в сфере высоких технологий. Принято решение утвердить логотип и название «Технопарк Ингрия».
2. О специальной части Концепции создания технопарка Санкт-Петербурга в сфере высоких технологий. Концепция была утверждена, а также были утверждены основные параметры застройки территории ИТ-парка.
3. О запуске пилотного проекта Бизнес-инкубатора. Были утверждены Концепция пилотного бизнес-инкубатора и план его запуска.
4. О ходе реализации проекта по созданию технопарка в сфере высоких технологий Санкт-Петербурга.
5. Был рассмотрен и утвержден бюджет Общества на 2009 год.
6. Одобрен перечень партнеров Общества, а также ряд крупных сделок.

В рамках деятельности Общества можно выделить следующие факторы риска:

Правовые риски

ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» планирует получить участки на строительство в конце 2009 г с предварительным согласованием места размещения объекта. В этих целях общество получило на изыскательские работы участка 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 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 гг.) и 3 очереди (2013-2015 гг.) 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, 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 невостребован 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 этого 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.



В 2009 году в рамках реализации проекта ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга» планируется осуществлять деятельность по следующим направлениям.

В 2009 году будет продолжена реализация пилотного бизнес-инкубатора, а именно: предполагается расширить площадь бизнес-инкубатора путем аренды дополнительных площадей, будет продолжена отработка модели функционирования бизнес-инкубатора и перечня услуг резидентам, а также им будут оказываться консультационные, информационные услуги, предлагаться обучающие программы в целях продвижения проекта.

В рамках деятельности по подготовке территории ИТ-парка к строительству планируется завершение разработки проекта планировки и проекта межевания территории, получение на изыскательские работы участков квартала 6А Севернее улицы Новоселов и продление изыскательских работ на участке 6 Севернее улицы Новоселов.

Кроме того, в 2009 году запланировано получение целевым образом участков кварталов 6-6А Севернее улицы Новоселов на строительство.

Также в будущем году будет завершено проектирование внешних инженерных объектов и начато строительство сетей водоотведения и водоснабжения.