Технопарк как объект недвижимости инновационного типа

Трещалина О.В.

Создание Московского Городского Технопарка на месте одной из депрессивных промышленных зон позволит обеспечить средний и малый бизнес высококачественными помещениями и будет способствовать развитию инновационных технологий. Особое внимание уделяется выделению ключевых целей Технопарка и рассмотрению его приоритетных отраслей.

Ключевые слова: *Технопарк, малый и средний бизнес, инновационный потенциал, инфраструктура, комплексная информационная система, IT-услуги.*



Трещалина Ольга Владиленовна,
к.э.н, доцент кафедры «Национальной экономики и оценки бизнеса» Московского государственного строительного университета,
тел.: +7 (916) 320 49 53;
o808@yandex.ru

В постиндустриальном мире технопарки служат одним из ключевых элементов современной экономики, которые укрепляют завоеванные экономикой соответствующих стран позиции и формируют новые направления развития, усиливают конкурентоспособность на мировом рынке.

Для России создание современных технопарков означает, прежде всего, преодоление извечной отечественной проблемы – разрыва между наукой и промышленностью. Это определяет изначальную нацеленность любого технопарка, призванного играть прогрессивную роль в развитии российской экономики, на создание устойчивого спроса на новые знания и технологии, отработку практики коммерциализации и внедрения новейших открытий и изобретений в промышленное производство, на укрепление связей между наукой, бизнесом, инновационными компаниями.

Успешный опыт работы зарубежных технопарков свидетельствует о существенной роли центральной и местной власти в поддержке становления и функционирования технопарков. Именно муниципальные и региональные власти оказывают развитию технопарков наибольшую поддержку, а большинство технопарков рассматривается как инструмент городского и регионального развития. При этом значительная часть технопарков создается за счет частных инвестиций.

Московский Городской Технопарк «Нагатино-ЗИЛ» (Технопарк) – современный офисно-деловой и научно-производственный комплекс, создаваемый по инициативе и при поддержке Правительства Москвы в Западной части Нагатинской поймы (Южный административный округ) на территории 31,73 га в промзоне «Волхонка-ЗИЛ» [1] (коммерческое название проекта – «Нагатино i-land»).

Проект предполагает строительство делового комплекса, состоящего из многофункциональных бизнес-центров, научно-производственных корпусов, торговых помещений, мест общественного питания. Концепция развития Технопарка предусматривает размещение на его территории выставочного комплекса, гостиниц, многоэтажных паркингов и т.д.

Строительство Технопарка осуществляется в 5 очередей [2,4]. Первая очередь уже построена и введена в эксплуатацию в сентябре 2010 г.

Необходимо отметить социальную и общественную значимость проекта строительства технопарка для развития малого и среднего предпринимательства в сфере инноваций и бизнеса. Создание благоприятной среды для развития бизнеса позволит выйти на качественно новый уровень подготовки кадров и позволит успешно осуществлять реализацию проектов в сфере НИОКР. Увеличение числа рабочих мест позитивно скажется на уровне занятости населения города. Архитектурно-градостроительное решение проекта застройки – первые в России «здания-хамелионы», фасады которых будут менять цвет в зависимости от того, под каким углом на них смотреть — положительно скажется на облике города и избавит его от ставшего уже неактуальным «промышленного» пейзажа. Технопарк «Нагатино-ЗИЛ» будет первым технопарком на территории Москвы, что так же будет способствовать положительному имиджу города.

Ключевые цели технопарка (рис.1) определяют его нацеленность на реализацию инновационного потенциала, содействие малому и среднему бизнесу и обеспечение интересов инвесторов.

Достижение первой цели Технопарк должен обеспечить через создание на своей территории конкретного платежеспособного спроса на инновации. Его формирование – центральный вопрос для большинства российских инноваторов. Этот спрос может быть сформирован как за счет непосредственного присутствия на площадях технопарка ведущих российских и зарубежных компаний, так и за счет создания в нем виртуальной площадки знаний о спросе на инновации,

предложении конкретных инновационных разработок, об инновационных компаниях, исследовательских группах и коллективах, потенциально способных взяться за решение тех или иных задач. Соответствующее взаимодействие между потенциальными заказчиками и инноваторами будет поддерживаться технопарком через размещение в нем бизнес – инкубатора, венчурных и инвестиционных фондов, консалтинга в области организации и ведения бизнеса, обеспечения защиты интеллектуальной собственности и прав на ее использование и т.д.

Рис.1. *Ключевые цели Московского Городского Технопарка «Нагатино-ЗИЛ».*



Создание масштабного технопарка, несомненно, сформирует дополнительный спрос на продукты и услуги малого и среднего бизнеса и будет способствовать его развитию.

Однако главная задача (цель №2) — придать импульс более полному и всестороннему использованию научно-технического потенциала Москвы, обеспечить ее население возможностью получить высокооплачиваемую работу с учетом знаний и профессиональных навыков, создать доступную площадку для массового формирования успешных малых и средних компаний, подготовленных к инновационному предпринимательству, стать центром развития инновационного предпринимательства не только Москвы, но и России на основе проведения конференций, организации интенсивного обмена опытом, информацией, размещения представительств других российских технопарков и технико-внедренческих зон, НИИ и Вузов.

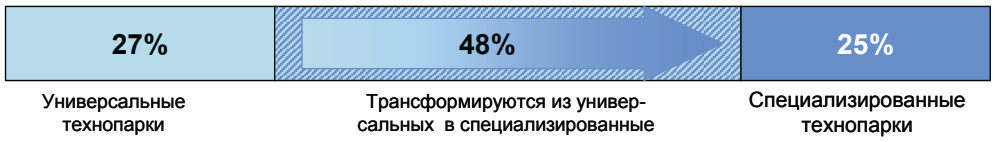
Обеспечить требуемую отдачу на вложенные средства в строительство объектов недвижимости и инфраструктуры на территории Технопарка (цель №3) позволит размещение в Технопарке ведущих российских и зарубежных компаний, ориентированных на использование инноваций или способствующих развитию инновационной экономики России, успешных инновационных малых и средних компаний, соответствующих финансовых институтов, представительств российских и зарубежных инновационных центров. Это позволит обеспечить масштабное заселение Технопарка платежеспособными арендаторами. Кроме того, как показывает международный опыт, аренда офисных помещений в успешных технопарках привлекательна не только для компаний, прямо причастных к инновационному и внедренческому процессу. Находиться в интеллектуальных центрах развития экономики престижно и модно, даже если цены размещения в таком случае могут на 20-30 процентов превышать средний рыночный уровень.

Технопарк, его обитатели и обслуживающая инфраструктура обеспечат существенный дополнительный поток налоговых поступлений в казну города и бюджет России.

Опыт развития зарубежных технопарков говорит о тенденции к постепенной их специализации. Это связано с созданием синергетического эффекта вокруг наиболее успешных направлений деятельности технопарков, представляющих один или несколько секторов экономики.

Изучение опыта работы технопарков показало, что первоначально они создаются как универсальные, однако постепенно «нащупывают» свою нишу и специализируются (рис. 2).

Рис. 2. *Классификация технопарков по специализации.*



Особенностью проекта Московского Городского Технопарка «Нагатино-ЗИЛ» является то, что он изначально позиционируется в качестве универсального. Состав резидентов и ресурсы [3], которые будут сконцентрированы на его территории, сделают возможным постановку и решение проблем практически во всех ключевых и конкурентоспособных секторах российской экономики. Однако не исключено, что со временем технопарк станет специализированным, поскольку в первую очередь будут рассмотрены предложения со стороны потенциальных арендаторов, деятельность которых связана с перечнем отраслей, выделенных руководством города Москвы и России в качестве приоритетных (табл.1).

Для максимально эффективного использования конкурентных преимуществ проекта, сохранения «технопаркового» назначения масштабного комплекса офисных площадей и с целью обеспечения проекту должного экономического эффекта разработана концепция ведущего технопарка страны, центра ее инновационного развития, включающая в себя следующие основные положения:

1. Ориентация на крупные компании, создающие спрос на инновации. Разместив на своих площадях компании, ориентированные на использование и развитие высоких технологий, технопарк сформирует с их стороны мощный спрос на инновации и научно-технический потенциал населения
2. Инфраструктура поддержки инновационной деятельности. Поэтапно, начиная со 2-ой очереди строительства, в технопарке будет создана инфраструктура, поддерживающая трансфер технологий, развитие инновационных

проектов на ранних стадиях, успешную коммерциализацию идей в бизнесы, которая позволит малому и среднему бизнесу г. Москвы реализовать свой потенциал и удовлетворить спрос на инновации со стороны крупных компаний. Инфраструктура поддержки инноваций будет создаваться постепенно, в соответствии с ростом ее востребованности со стороны резидентов.

Таблица 1. *Итоговый перечень приоритетных для Технопарка отраслей.*

№ п/п	Наименование	Вид деятельности
1	**Информационно-телекоммуникационные технологии**	Разработка программного обеспечения (software, firmware), производство компьютерного и периферийного оборудования, телекоммуникационных устройств.
2	**Электроника**	Разработка, проектирование и производство микрочипов, плат, микроэлектронных компонент
3	**Производственные технологии**	Приборостроение, производство медицинского и промышленного оборудования.
4	**Разработка новых материалов и химических продуктов**	Разработка сплавов, композитов и других материалов: нефтехимия, полимерная химия.
5	**Энергетика**	Производство энергетического и энергосберегающего оборудования.
6	**Экология и рациональное природопользование**	Разработка оборудования и технологий, отвечающих высоким экологическим требованиям: очистительные установки, другое оборудование.
7	**Биотехнологии**	Технологии, использующие живые системы, нейротехнологии.
8	**Нанотехнологии**	Разработка технологий и материалов со структурой масштабов нанометра.

3. Представительские функции. Являясь одним из крупнейших технопарков России, Nagatino i-Land сможет разместить на своих площадях представительства других технопарков, крупных компаний, организаций научно-образовательного комплекса, венчурных фондов. Кроме того, в результате проведения активной выставочной деятельности и работы информационного центра, в технопарке сформируется центр российского инновационного процесса, площадка для обсуждения проблем инновационного развития страны, центр инновационного экспертного, научного и бизнес сообщества.

Таким образом, в технопарке сконцентрируются представительства и головные офисы ключевых элементов инновационной экономики, крупнейших российских и мировых компаний (рис.3.), что предоставит малым и средним компаниям целый ряд прямых и косвенных выгод и большой спектр возможностей, в т.ч.:

• Размещение на арендных условиях в непосредственной близости от своих потребителей и партнеров (в том числе крупных компаний). При этом малое предприятие получает офисную среду высокого качества, с набором сервисных услуг, престижным адресом, рекреационной зоной, предприятиями качественного и здорового питания

Рис.3. *Резиденты и партнеры Технопарка.*



- Возможность участия в различных госпрограммах поддержки (например, в реализации государственного заказа по исследованиям в области экологии города, альтернативной энергетики и электромобилям и т.п.)
- Наличие конференц-зала для проведения мероприятий (презентаций, семинаров, конференций)
- Доступ к международному информационному центру инноваций, располагающему базами данных по патентам, спросу и предложению инноваций, библиотечными ресурсами
- Доступ к человеческим ресурсам (сотрудники компаний-резидентов, посетители выставок и конференций, пользователи информационного центра).
- Возможность размещения в бизнес-инкубаторе для коммерциализации инновационных идей

Таким образом, деятельность технопарка будет содействовать развитию не только тех предприятий малого и среднего бизнеса, которые будут расположены непосредственно на площадях Технопарка, но и всей сферы малого инновационного предпринимательства Москвы (рис. 4).

При таком сервисе арендаторы могут получить весь спектр информационных услуг и оперативно управлять собственными ресурсами (тепло, свет, связь и другие сервисы) самостоятельно. Это дает существенную экономию средств, что для среднего и малого бизнеса является ключевым приоритетом для успешного развития собственного бизнеса.

Использование на территории технопарка комплексной информационной системы, обеспечивающей учет всех потребляемых арендатором услуг, выставление единого счета и автоматический учет задолженности, позволит арендатору снизить свои операционные издержки. За счет возможности получения полного пакета IT-услуг, арендатор сможет значительно сократить собственные непроизводственные расходы в области информационных технологий. Методы организации безопасности IT-инфраструктуры позволят получить высокий уровень информационной безопасности, который сложно получить отдельно взятой компании малого и среднего бизнеса из-за его высокой стоимости.

С годами облик бизнеса и его требования к месту расположения меняются так же, как меняется внешний облик Москвы. И те, кто сегодня сидит за школьной партой и на студенческой скамье, уже не захотят ютиться в перестроенных складах, переоборудованных заводоуправлениях и на площадях старых зданий проектных институтов. На сегодняшний день в Москве сложились все предпосылки для создания полноценного технопарка российского и мирового уровня, способного эффективно решать проблемы как городского, так и глобального характера, вовлекать в свою деятельность кадровые, технологические и производственные ресурсы Москвы, всей России, а также других стран мира.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Постановление Правительства Москвы от 23.09.2003 №792-ПП «О создании Московского Городского Технопарка «Нагатино-ЗИЛ».

2. Постановление Правительства Москвы от 25.10.2005 №839-ПП «О проектировании и строительстве Московского Городского Технопарка «Нагатино-ЗИЛ» на земельном участке по адресу: западная часть Нагатинской поймы (Южный административный округ)».

3. Постановление Правительства Москвы от 26.09.2006 №725-ПП «О проекте планировки территории Московского Городского Технопарка «Нагатино-ЗИЛ».

4. Постановление Правительства Москвы от 15.01.2008 №32-ПП «О дополнительных мерах по реализации постановления Правительства Москвы от 25.10.2005 г. №839-ПП.

Рис. 4. *Основные направления взаимодействия малого и среднего бизнеса и Технопарка.*

