

ООО «Юридическая фирма «Контра»

690091, Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Океанский, 17, оф 1315

тел. / факс: +7 (423) 239-08-86 | e-mail: office@contralegal.ru

www.contralegal.ru

Автор: Лосева Д.А.

Технопарк: вопросы возведения и функционирования на территории Приморского края

1. Правовая природа технопарков

Согласно Федеральному закону от 31.12.2014 № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации» (далее – Закон о промышленной политике) **промышленный технопарк** – объекты промышленной инфраструктуры и технологической инфраструктуры, предназначенные для осуществления субъектами деятельности в сфере промышленности промышленного производства, и (или) научно-технической деятельности, и (или) инновационной деятельности в целях освоения производства промышленной продукции и коммерциализации полученных научно-технических результатов и управляемые управляющей компанией - коммерческой или некоммерческой организацией, созданной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Иными словами, технопарк – это территориальная, научная, технологическая и техническая база для реализации инновационных проектов, в которой объединены научно-исследовательские институты, объекты индустрии, деловые центры, выставочные площадки, учебные заведения, а также обслуживающие объекты: средства транспорта, подъездные пути, жилые поселки, охрана.

В соответствии с ГОСТ Р 56425 – 2015 «Технопарки. Требования» в Российской Федерации существует *два типа технопарков*:

- Технопарки в сфере высоких технологий
- Промышленные технопарки.

Промышленный технопарк – технопарк, комплекс объектов, зданий, строений, сооружений и оборудования которого предназначен для обеспечения запуска и вывода на рынок промышленной продукции и технологий.

В России насчитывается более 80 промышленных технопарков, основная часть которых была создана на протяжении последних трех-четырех лет. Специализация российских технопарков различна, ведущую роль занимают ИТ (информационные технологии) (см. Приложение № 1).

Для понимания сущности технопарков важно учитывать следующие моменты.

1. Статус технопарка присваивается в установленном порядке. Наличие в названии организации слова «технопарк» еще не говорит о том, что эта организация обладает статусом технопарка.

2. Статус технопарка имеет срочный характер.

3. Статус технопарка присваивается с момента принятия решения уполномоченным органом о его присвоении и включения технопарка в соответствующий реестр технопарков.

4. Статус технопарка является основанием для возникновения права на предоставление государственной поддержки технопарку (резидентам технопарка).

5. Статус технопарка может быть прекращен при наличии определенных обстоятельств.

6. Утрата статуса технопарка влечет за собой прекращение предоставления государственной поддержки технопарку (резидентам технопарка, управляющей компании).

7. Функции по созданию технопарка и управлению им осуществляет управляющая компания.

8. Ходатайство о присвоении статуса технопарка направляет в уполномоченный орган управляющая компания технопарка.

9. Резиденты технопарка - малые и средние предприятия, научные организации, проектно-конструкторские бюро, учебные заведения, организации инновационной инфраструктуры,

ООО «Юридическая фирма «Контра»

690091, Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Океанский, 17, оф 1315

тел. / факс: +7 (423) 239-08-86 | e-mail: office@contralegal.ru

www.contralegal.ru

производственные предприятия или их подразделения, научно-исследовательские центры, бизнес-инкубаторы и др.

10. Цели технопарка, независимо от сферы его функционирования, направлены на создание условий для инновационной деятельности научных, проектно-конструкторских, образовательных организаций в целях коммерческого освоения научных знаний.

Законом о промышленной политике органам государственной власти субъектов РФ предоставляются полномочия в сфере промышленной политики на данной территории (в том числе в отношении создания технопарка) (ст. 7).

Данный Закон регулирует отношения, возникающие между субъектами, осуществляющими деятельность в сфере промышленности, организациями, входящими в состав инфраструктуры поддержки указанной деятельности, органами государственной власти субъекта РФ и органами местного самоуправления при формировании и реализации промышленной политики (ст. 1).

Применение мер стимулирования деятельности в сфере промышленности, установленных нормативными правовыми актами субъектов РФ, к управляющей компании промышленного технопарка и субъектам деятельности в сфере промышленности, использующим объекты технологической инфраструктуры и промышленной инфраструктуры, находящиеся в составе промышленного технопарка, **осуществляется в порядке, установленном нормативными правовыми актами субъектов РФ.**

Создание новых и развитие существующих промышленных технопарков на территориях субъектов РФ осуществляется с учетом стратегии пространственного развития РФ, а также схем территориального планирования субъектов РФ.

Стратегией социально-экономического развития Дальнего Востока и Байкальского региона на период до 2025 года предполагается снятие ограничений инерционного развития за счет реализации конкурентного потенциала отраслей промышленности, включая сельскохозяйственный, рыбохозяйственный и лесопромышленный комплексы, электроэнергетику и транспорт. В качестве базового сценария развития Дальнего Востока и Байкальского региона определяется создание и развитие деятельности локальных инновационно-производственных центров и **технопарков**, ориентированных на создание новых продуктов, а также образовательных и научных центров с технологическими и маркетинговыми исследованиями по цепочке «идея - технология - товар – услуга» (*Распоряжение Правительства РФ от 28.12.2009 № 2094-р «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Дальнего Востока и Байкальского региона на период до 2025 года»*).

В соответствии с ч. 2 ст. 11 Закон Приморского края от 01 июля 2008 года № 278-КЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Приморском крае» инфраструктура поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства Приморского края включает в себя также созданные в установленном порядке и действующие на территории Приморского края центры и агентства по развитию предпринимательства, привлекающие инвестиции для субъектов малого и среднего предпринимательства, **технопарки**, научные парки и т.д.

2. Основные субъекты технопарка: наименование, общий анализ, роль и функционал

Основными субъектами, участвующими в создании и деятельности промышленного технопарка, являются:

- **Инициатор проекта технопарка** – лицо, принявшее решение о создании технопарка, в некоторых случаях владеющее правами (аренды или собственности) на земельные участки, составляющие территорию технопарка, а также на здания, строения, сооружения и объекты инфраструктуры, составляющие комплекс объектов недвижимого имущества технопарка.

Данный субъект упоминается в ГОСТ Р 56425-2015 Технопарки. Требования (с Изменением N 1), однако в иных нормативных, нормативно-правовых актов упоминаний и особых требований к данному лицу не содержится.

В связи с этим, вопросы секьюритизации и его сопряженности с прочими субъектами технопарка, пока не находят четкого ответа. Тем не менее, в зависимости от конкретных условий

и текущего состояния проекта будут предоставлены необходимые комментарии и рекомендации по разрешению конкретных вопросов.

• **Управляющая компания (УК)** – коммерческая или некоммерческая организация, созданная в соответствии с законодательством Российской Федерации, осуществляющая деятельность по управлению индустриальным парком или технопарком и заключившая соглашение с субъектом Российской Федерации о реализации проекта или уполномоченная решением субъекта Российской Федерации на деятельность по управлению индустриальным парком или технопарком.

УК должна обладать следующими признаками:

1) должна быть **российским юридическим лицом**, зарегистрированным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, или иностранным юридическим лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность на территории Российской Федерации через постоянное представительство и поставленным на учет в налоговых органах Российской Федерации в установленном порядке;

2) должна иметь **право на ведение деятельности по управлению технопарками** на основании действующего законодательства (**Прим.** право предоставлено в рамках заключенного соглашения или решения субъекта РФ, см. определение УК и ниже);

3) должна иметь положения по созданию и управлению технопарком, в том числе его инновационной системой, и оказанию услуг его резидентам;

4) должна **организовывать совместную работу** с привлечением университетов, научных организаций, бизнеса, органов власти, физических лиц по созданию и функционированию инновационной и венчурно-инвестиционной системы технопарка;

5) должна иметь **право распоряжаться имущественным комплексом** технопарка на основании права собственности, права аренды или другом законном основании.

УК обладает широким функционалом, в том числе, создание и управление технопарком, реализация бизнес-плана, управление имущественным комплексом, организация взаимодействия с сервисными компаниями и др. (п. 5.2 ГОСТ Р 56425 – 2015).

Право на ведение деятельности по управлению технопарками в соответствии с *Постановление Правительства РФ от 04.08.2015 N 794 (ред. от 17.04.2018) «Об индустриальных (промышленных) парках и управляющих компаниях индустриальных (промышленных) парков»* подтверждается решением о соответствии индустриального (промышленного) парка и управляющей компании индустриального (промышленного) парка необходимым требованиям и выдается Министерством промышленности и торговли Российской Федерации сроком на 5 лет (п. 11).

Управляющая компания выполняет одну из основных ролей в подобном проекте. Отдельных требований к новизне юридического лица, выполняющего роль УК, в нормативно-правовой базе не содержится. Ключевыми аспектами для УК являются получение разрешения, заключение соглашения с субъектом РФ и получение субсидирования.

• **Участник технопарка** – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которые применяют упрощенную систему налогообложения, заключившие с управляющей компанией технопарка соглашение, предусматривающее местонахождение юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории технопарка.

• **Резидент технопарка** – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, реализующий проект (проекты) в рамках технопарка, пользующееся преференциями и услугами, предоставляемыми технопарком, и включенное в установленном порядке в реестр резидентов технопарка.

• **Якорный резидент технопарка** – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, который не применяет упрощенную систему налогообложения,

подтвердившее обязательство инвестировать более 10% от планового значения объема частных инвестиций в технопарке, или резидент технопарка, занимающий не менее 15% общей сдаваемой в аренду площади технопарка, или резидент, выручка которого составляет не менее 10% совокупного объема выручки всех резидентов технопарка.

- **Застройщик технопарка** – лицо, обладающее правами на земельные участки, составляющие территорию технопарка, обеспечивающее на территории технопарка строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры, административных и складских зданий, строений и сооружений, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта и иные необходимые работы.

Роли застройщика и управляющей компании во многом совпадают, из чего следует, что роль застройщика может выполнять управляющая компания (см. выше).

- **Технический заказчик** – юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию. Функции технического заказчика могут выполняться только членом саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства и т.д.

Технический заказчик играет ведущую роль в организации строительства и является связующим звеном между застройщиком/управляющей компанией, подрядчиками и проектировщиками.

Более подробно см. *Использованные документы и ресурсы (Приложение №2).*

- **Ген. Подрядчик** – организация, являющаяся главным исполнителем договора подряда на проведение строительно-монтажных работ.

В рамках данного проекта Генеральный подрядчик не имеет особого статуса и осуществляет деятельность в соответствии с гражданским законодательством.

3. Этапы создания

Условно процесс возведения технопарка можно разделить на следующие этапы.

Этап 1. Получение разрешения.

Министерство промышленности и торговли Российской Федерации в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 04.08.2015 № 794 (ред. от 17.04.2018) «Об индустриальных (промышленных) парках и управляющих компаниях индустриальных (промышленных) парков» уполномочено выдавать *разрешение о соответствии* индустриального (промышленного) парка и управляющей компании индустриального (промышленного) парка требованиям сроком на 5 лет (п. 11).

Согласно Приказу Минэкономразвития России от 14.02.2018 № 67 6.3.3. Требованиями к реализации мероприятия являются (п. 6.3.3.), далее по тексту – **«Требования»**:

а) наличие *обязательства субъекта* Российской Федерации обеспечить функционирование технопарка в течение не менее 10 лет с момента его создания за счет субсидии;

б) создание технопарка в соответствии с требованиями, установленными пунктами 6.3.4.1 - 6.3.4.7 настоящих требований;

в) наличие *бизнес-плана* создания и (или) развития технопарка;

ООО «Юридическая фирма «Контра»

690091, Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Океанский, 17, оф 1315

тел. / факс: +7 (423) 239-08-86 | e-mail: office@contralegal.ru

www.contralegal.ru

г) наличие *концепции создания и (или) развития технопарка*, включающей в том числе определение целей и задач, целесообразности и предпосылок создания технопарка, определение спроса на услуги технопарка, обоснование основных показателей технопарка (включая обоснование характеристик земельных участков, объектов недвижимости, объектов инфраструктуры, специализации и зонирования территории технопарка), анализ потребностей его потенциальных резидентов, определение источников и условий финансирования создания технопарка, оценку имеющихся и возможных рисков, оценку результативности и эффективности создания технопарка;

д) наличие *финансовой модели* проекта создания и (или) развития технопарка;

е) наличие *предварительных и (или) заключенных соглашений (соглашений о намерениях)* с субъектами малого и среднего предпринимательства (резидентами технопарка), подтверждающих, что не менее 20% общей площади зданий (помещений) на территории технопарка предполагается для размещения производств указанных резидентов технопарка либо не менее 20% общей площади земельных участков технопарка предполагается для размещения производств указанных резидентов технопарка;

ж) средства субсидии предоставляются субъектам Российской Федерации в целях софинансирования следующих направлений:

- создание и (или) развитие энергетической и транспортной инфраструктуры (дороги);
- подведение к границе технопарка сетей инженерной инфраструктуры (тепло-, газо-, энерго- и водоснабжение, ливневая канализация, система очистки сточных вод, линии связи);
- подготовка площадок для размещения резидентов и инфраструктуры технопарка, в том числе проведение коммуникаций, строительство (реконструкция) офисных, производственных и лабораторных площадей;
- оснащение офисным, лабораторным, технологическим и производственным оборудованием коллективного использования и (или) использования субъектами малого и среднего предпринимательства.

Этап 2. Субсидирование.

В рамках национального проекта «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы» на 2019-2021 гг. предусматривается предоставление субсидий на создание и (или) развитие промпарков и технопарков (см. *Письмо Минэкономразвития России от 05.10.2018 № Д13и-683*).

Требования к проектам:

- внебюджетные (частные) инвестиции должны составлять не менее 20% от общей стоимости заявленного проекта и должны быть подтверждены документально. Объем внебюджетных (частных) инвестиций оценивается на период реализации заявленного проекта (наступает с момента подачи заявки). В случае, если проект промпарка/технопарка, направляемый в составе заявки в Минэкономразвития России, является частью уже действующего (в том числе, большего по размерам территории) промпарка/технопарка (в том числе, располагающегося на территории инновационного территориального кластера, ОЭЗ, ТОСЭР), заявители имеют право произвести декомпозицию действующего проекта, выделив его отдельную очередь для создания и (или) развития в рамках субсидии федерального проекта на цели обеспечения МСП льготным доступом к производственным площадям. При расчёте стоимости такого проекта и определении доли частного софинансирования оценивается стоимость создания данной очереди парка/технопарка. Наличие подтверждённых внебюджетных (частных) инвестиций в проект в предшествующие 1-3 года будут оцениваться дополнительными баллами при отборе заявок;

- соответствие требованиям Национального стандарта «Технопарки. Требования» ГОСТ Р 56425 – 2015, в том числе:

1. Территория технопарка, промышленного технопарка должна быть определена, иметь границы, должна быть предназначена для размещения инфраструктуры технопарка, промышленного технопарка, а также его резидентов;

2. Площадь территории технопарка, промышленного технопарка должна быть не менее 1,5 га;

ООО «Юридическая фирма «Контра»

690091, Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Океанский, 17, оф 1315

тел. / факс: +7 (423) 239-08-86 | e-mail: office@contralegal.ru

www.contralegal.ru

3. Плотность застройки территории технопарка, промышленного технопарка, определяемая как отношение площади всех этажей зданий и сооружений технопарка, промышленного технопарка к общей площади территории технопарка, промышленного технопарка, должна превышать 2 000 м² / га;

4. В состав территории должны входить земельные участки, категория и вид разрешенного использования которых допускает размещение промышленных объектов;

5. Геологические и геодезические параметры не препятствуют строительству и размещению промышленных объектов и объектов инфраструктуры;

6. На земельные участки должны быть получены правоустанавливающие документы;

7. На территории отсутствуют обременения, препятствующие использованию территории в качестве технопарка, промышленного технопарка;

8. В отношении территории технопарка, промышленного технопарка проведены юридический аудит, технологический аудит, а также инженерные изыскания.

Этап 3. Строительство.

Различают два типа площадок, предназначенных для возведения технопарка.

Браунфилды (англ. brownfield – «отработанная земля») – это земли бывших заводов, промышленных и производственных предприятий. Такие технопарки проще возводить - затраты получаются меньше, чем при строительстве всего комплекса зданий и сооружений с нуля, но потенциал их развития ограничен и территорией, и коммуникациями: напряжением, качеством воды, мощностью сетей, пропускной способностью.

Гринфилд (greenfield – «зеленая земля», «свежее поле») – это новый земельный участок промышленного назначения для строительства индустриального парка, находящийся «в чистом поле». Таких технопарков в России единицы, например, «Сколково» в Москве и технопарки Иннополиса рядом с Казанью. Для резидентов технопарка это самый желанный вариант: с современной инфраструктурой, новыми коммуникациями, меньшими издержками на доработку тех стартовых условий, которые предлагает управляющая компания. Но в каждом случае технопарк, построенный на гринфилде, требовал значительных инвестиций и политической воли к их созданию.

Прим.* В письме от 05.10.2018 № Д13и-683 Минэкономразвития России поясняет, что в 2019-2020 гг. при рассмотрении заявок приоритет будет отдан развитию уже работающих объектов, а также площадкам типа brownfield.

4. Итоги

Функционирование высококонкурентных национальных инновационных систем в целом и отдельных их субъектов, таких как технопарк, в частности, преимущественно зависит от регулирования данного аспекта в конкретном субъекте Российской Федерации.

В Приморском крае данный вопрос детально не разрешен, структурированной нормативно-правовой базы на данный момент нет (**Прим.:** например, в Республике Дагестан, Воронежской области и других субъектах существуют отдельные законы о технопарках).

В связи с этим в качестве рекомендации по осуществлению подобного проекта предлагаем использовать настоящую «дорожную карту» в совокупности с официальными обращениями за разъяснениями в компетентные органы (Министерство экономического развития Российской Федерации, Министерство промышленности и торговли Российской Федерации, Администрация Приморского края и др.).

СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ РОССИЙСКИХ ТЕХНОПАРКОВ



Источник: Минкомсвязи



ООО «Юридическая фирма «Контра»

690091, Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Океанский, 17, оф 1315

тел. / факс: +7 (423) 239-08-86 | e-mail: office@contralegal.ru

www.contralegal.ru

Приложение № 2

к статье

«Технопарк: вопросы возведения и функционирования на территории Приморского края»

Основные использованные документы и ресурсы:

1. Федеральный закон от 31.12.2014 № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации»;
2. ГОСТ Р 56425-2015 Технопарки. Требования (с Изменением N 1);
3. Письмо Минэкономразвития России от 05.10.2018 № Д13и-683;
4. Официальный сайт Ассоциации кластеров и технопарков России: <http://www.akitrf.ru/> (дата обращения: 07.11.2018);
5. Постановление Правительства РФ от 04.08.2015 N 794 (ред. от 17.04.2018) «Об индустриальных (промышленных) парках и управляющих компаниях индустриальных (промышленных) парков»;
6. Распоряжение Правительства РФ от 28.12.2009 N 2094-р «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Дальнего Востока и Байкальского региона на период до 2025 года»;
7. Закон Приморского края от 01 июля 2008 года № 278-КЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Приморском крае»;
8. Приказ Минэкономразвития России от 14.02.2018 № 67 «Об утверждении требований к реализации мероприятий субъектами Российской Федерации <...>»