

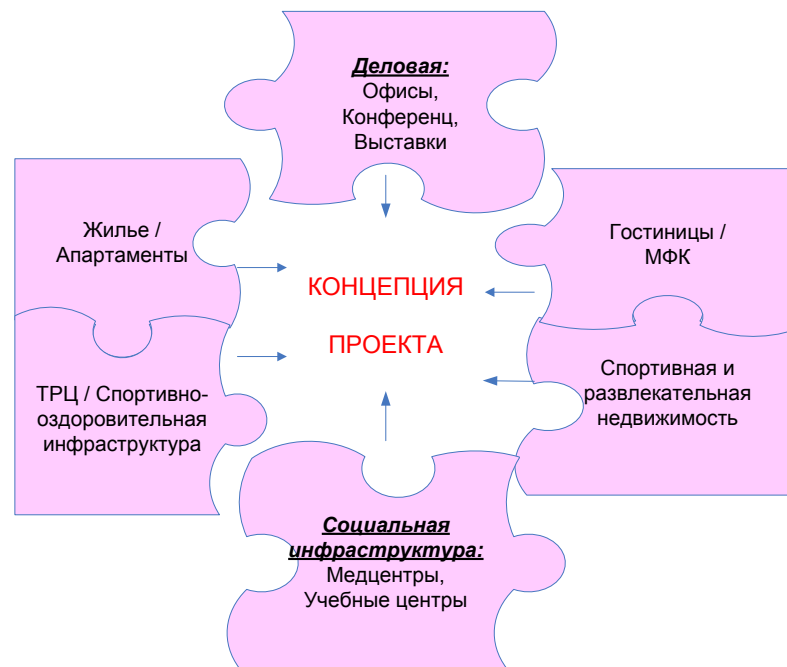
*Комплексное развитие
территорий -
практические проблемы и
методы их решения*



*Уринсон Михаил
Управляющий директор
ИДК «АЛУР»*

КЛЮЧЕВЫЕ ОТЛИЧИЯ ПРОЕКТА КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЛОКАЛЬНОГО ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА

- ✓ **Многофункциональность.**
Необходимость «взаимоувязки» и создания синергетического эффекта между различными типами недвижимости
- ✓ **Значительные сроки реализации Проекта** в условиях изменения рыночной конъюнктуры, необходимость планирования ресурсов
- ✓ **Высокая капиталоемкость.** Существенные затраты на подготовительных стадиях до получения разрешения на строительство (обеспечение ИТИ, проведение ПИР и согласований, мобилизация и т.д.)



ЗАДАЧИ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМО РЕШИТЬ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ КОМПЛЕКСНОГО ПРОЕКТА

- Выявить наиболее инвестиционно-привлекательные сегменты рынка недвижимости и определить оптимальное соотношение площадей по ключевым функциям
- Разработать Концепцию комплексной застройки территории, соответствующую требованиям сбалансированности инвестиционных потребностей для реализации Проекта с прогнозными денежными потоками от его последовательной реализации
- Приоритезировать очередность реализации Субпроектов в зависимости от конъюнктуры рынка и стратегии Инициатора, а также пожеланий потенциальных Инвесторов
- Обеспечить денежный поток от Проекта на начальном этапе его реализации, что позволит минимизировать объем собственных вложений Инициатора при возведении новых объектов на более поздних этапах застройки
- Обеспечить надежность и привлекательность Проекта в глазах потенциальных Инвесторов / Девелоперов

ВЗГЛЯД НА ВОЗМОЖНЫЕ ВАРИАНТЫ РЕАЛИЗАЦИИ КОМПЛЕКСНОГО ПРОЕКТА С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

ВАРИАНТ 1. Приоритетный

Суть:

- Прохождение госэкспертизы происходит на основании представления документации по стадии «П» - утверждаемая часть - по разделу Генеральный План
- Выполняются работы по устройству дорог общего назначения, планировке территории в целом и организация ИТИ (до индивидуальных площадок (Субпроектов) в рамках ККЗТ)
- Определяются параметры по инженерным нагрузкам и планировочным ограничениям

Ограничения

- *С точки зрения законодательства РФ данный вариант не является стандартным при комплексном освоении территории, однако соответствует международной практике*

Преимущества

- Значительная минимизация затрат Инициатора на этапе генерального проектирования территории
- Обеспечение высокой инвестиционной привлекательности отдельных Площадок для широкого круга потенциальных Инвесторов / Девелоперов

Суть:

ВАРИАНТ 2. Общепринятый

- Прохождение госэкспертизы происходит на основании представления документации по стадия «П» - утверждаемая часть - по Проекту в целом с предоставлением документации по стадии «П» по всем планируемым зданиям и сооружениям
- Требования к ИТИ и другие параметры Проекта формируются на основании совокупных инженерных нагрузок и параметров по каждому Субпроекту

Ограничения

- Требуется значительных инвестиций в проектирование стадии «П» по всем индивидуальным Объектам при отсутствии четко определенных требований со стороны Инвесторов / Девелоперов что в результате вероятно повлечет за собой необходимость перепроектирование (значительное увеличение затрат на проектирование)
- Значительное увеличение сроков реализации Проекта за счет необходимости одновременной разработки документации по стадии «П» по всем объектам строительства
- Подразумевает (очень желательно для избежание необходимости перепроектирования) наличие Заказчика / Инвестора на все объекты строительства что является труднодостижимым на данной стадии
- Не позволяет сформировать на раннем этапе реализации Проекта четкие условия для привлечения Инвесторов / Девелоперов

Преимущества

- Является общепринятым подходом при реализации девелоперских проектов в рамках российского законодательства

ВАРИАНТ 3. Комбинированный

Суть:

- Является комбинацией Варианта 1 и 2 исходя из ограничений накладываемых существующем законодательством РФ: территория застройки делится на локальные Площадки и согласование Стадии «П» происходит независимо для каждой Площадки
- Требует проектирования / строительства автономных инженерных сетей и коммуникаций для каждой отдельной Площадки

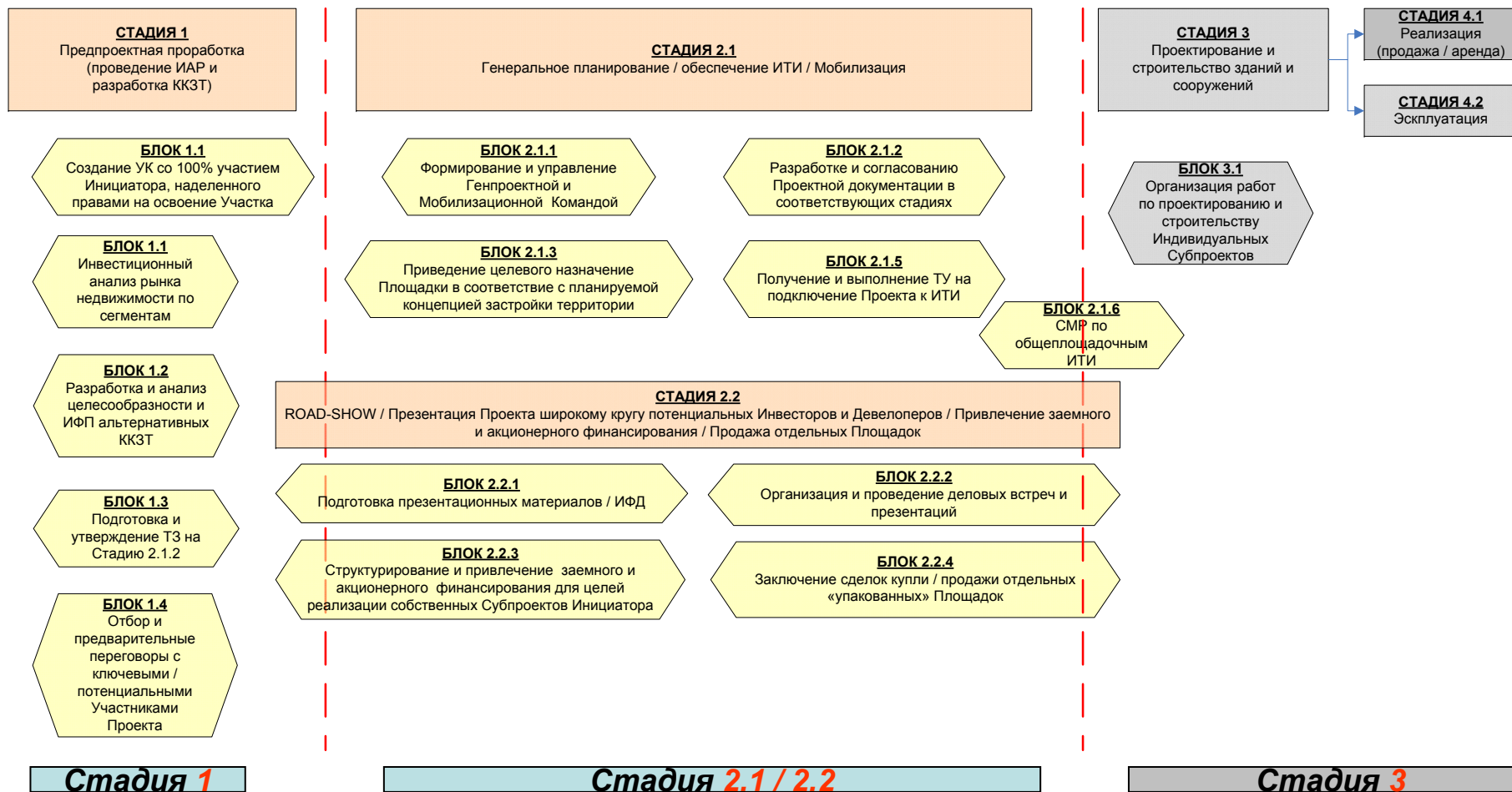
Ограничения

- Не позволяет оптимизировать издержки участников Проекта на строительство ИТИ
- Требует дополнительных работ по увязке вертикальной планировке местности, дорожной сети и социальных объектов

Преимущества

- Позволяет минимизировать затраты Инициатора на этапе генерального проектирования территории за счет малого кол-ва индивидуальных Объектов на локальных Площадках
- Раздельное ИТИ обеспечивает необходимый уровень независимости будущих собственников индивидуальных Субпроектов

СТАДИИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ В СООТВЕТСТВИИ С ВАРИАНТОМ 1.



КЛЮЧЕВЫЕ ФУНКЦИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА ПРОЕКТА

Эффективная реализация предложенной Стратегии предполагает создание Инициатором при содействии Ведущего Менеджера Проекта единой службы Технического заказчика.

Функции – Стадия 1 и 2

- Оформление Земельного Участка в собственность / заключение долгосрочного договора аренды
- Оформление, получение и выполнение Технических Условий (ТУ) для обеспечения Участка / индивидуальных Объектов ИТИ
- Утверждение проектной документации, обеспечение согласования и утверждения исходно-разрешительной документации в соответствующих инстанциях
- Получение разрешения на строительство на этапе утверждения Проекта (разрешение на проведение земляных работ, строительство технических сооружений и дорог общего пользования), а также при реализации отдельных Субпроектов
- Привлечение подрядчиков на выполнение комплекса СМП по внешней / внутренней ИТИ, координация и контроль работ

Функции – Стадия 3

- Координация работ всех Инвесторов / Застройщиков на этапе проектирования и строительства индивидуальных Объектов
- Технический надзор за ходом общеплощадочных строительных работ (ИТИ, дороги и т.д.)
- Сопровождение Инициатора Проекта и отдельных Инвесторов на этапе строительства и ввода в эксплуатацию индивидуальных объектов

Функции Администрации Области / Субъекта РФ / Частного Землевладельца

СТАДИЯ 1 – Разработка стратегии

Проведение ИАР / Подбор перспективных Площадок

Шаг 1.1:

Создание УК со 100% участием
Области / Субъекта РФ и
заранее определенным
уставным капиталом

Шаг 1.2

Обеспечение УК финансовым
ресурсом в необходимом
объеме

Шаг 1.3

УК заключает договора на
оказание профессиональных
услуг с Подрядчиками -
Ведущим Менеджером Проекта,
и др.

СТАДИЯ 2 – Реализация Стратегии

Подготовка Площадок (выполняется
отдельно по каждой Площадке)

Шаг 2.1:

Передача в УК прав по выбранным
Площадкам

Шаг 2.2:

Обеспечение процедуры перевода земель в
соответствующее концепции целевое
назначение / снятие других значимых
обременений (расселение и т.д.)

Шаг 2.3:

Формирование структуры Технического
Заказчика, регламентация бизнес процессов

Шаг 2.4:

Заключение договоров с Подрядчиками
(Проектировщиками, Генподрядчиками,
Специализированными консультантами и т.д.)

Шаг 2.5:

Сопровождение процесса разработки и
согласования Проектной документации в
стадии "Предпроект"

Шаг 2.6:

Получение и выполнение Технических Условий
на подключение к ИТИ / согласование
минимальной продажной цены по каждой
подготовленной Площадке

СТАДИЯ 3 – Реализация Стратегии

Презентация Проекта широкому кругу
потенциальных Девелоперов и
Инвесторов / Продажа Площадок

Шаг 3.1:

Участие в презентациях Площадок
широкому кругу потенциальных
Девелоперов / Инвесторов

Шаг 3.2:

Организация и проведение открытых
Аукционов по продаже
подготовленных Площадок

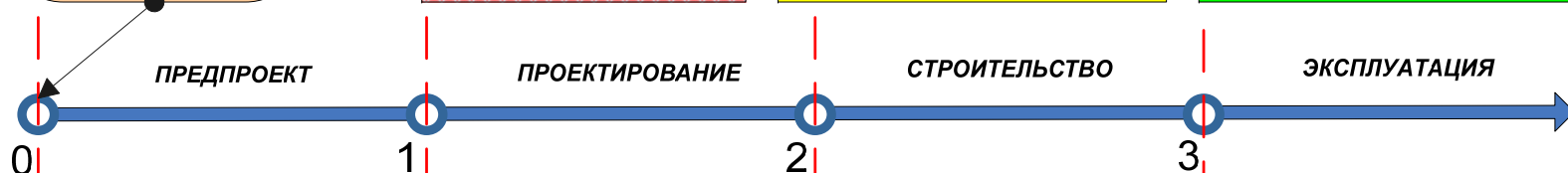
СТАДИИ РЕАЛИЗАЦИИ ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА и РАБОТЫ ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫЕ НА КАЖДОЙ СТАДИИ



СТРАТЕГИИ СОТРУДНИЧЕСТВА СО СТОРОННИМИ ИНВЕСТОРАМИ И ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА НА РАЗЛИЧНЫХ СТАДИЯХ

Оценка инвестиционной привлекательности Проекта среди широкого круга потенциальных Инвесторов

Приобретение прав
на участок



Результаты по
стадиям

- | | | | |
|---|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Целевое назначение • Расселение/ Вывод предприятий • Снятие других обременений • Концепция / Предпроект • Получение ТУ на ИТИ | <ul style="list-style-type: none"> • Эскизный проект / Стадия П- утверждаемая часть • Государственная экспертиза / Разрешение на строительство • Выполненные ТУ | <ul style="list-style-type: none"> • Готовый проект, сданный в эксплуатацию | <ul style="list-style-type: none"> • Готовый объект, сданный в эксплуатацию и генерирующий стабильный денежный поток |
|---|--|--|---|

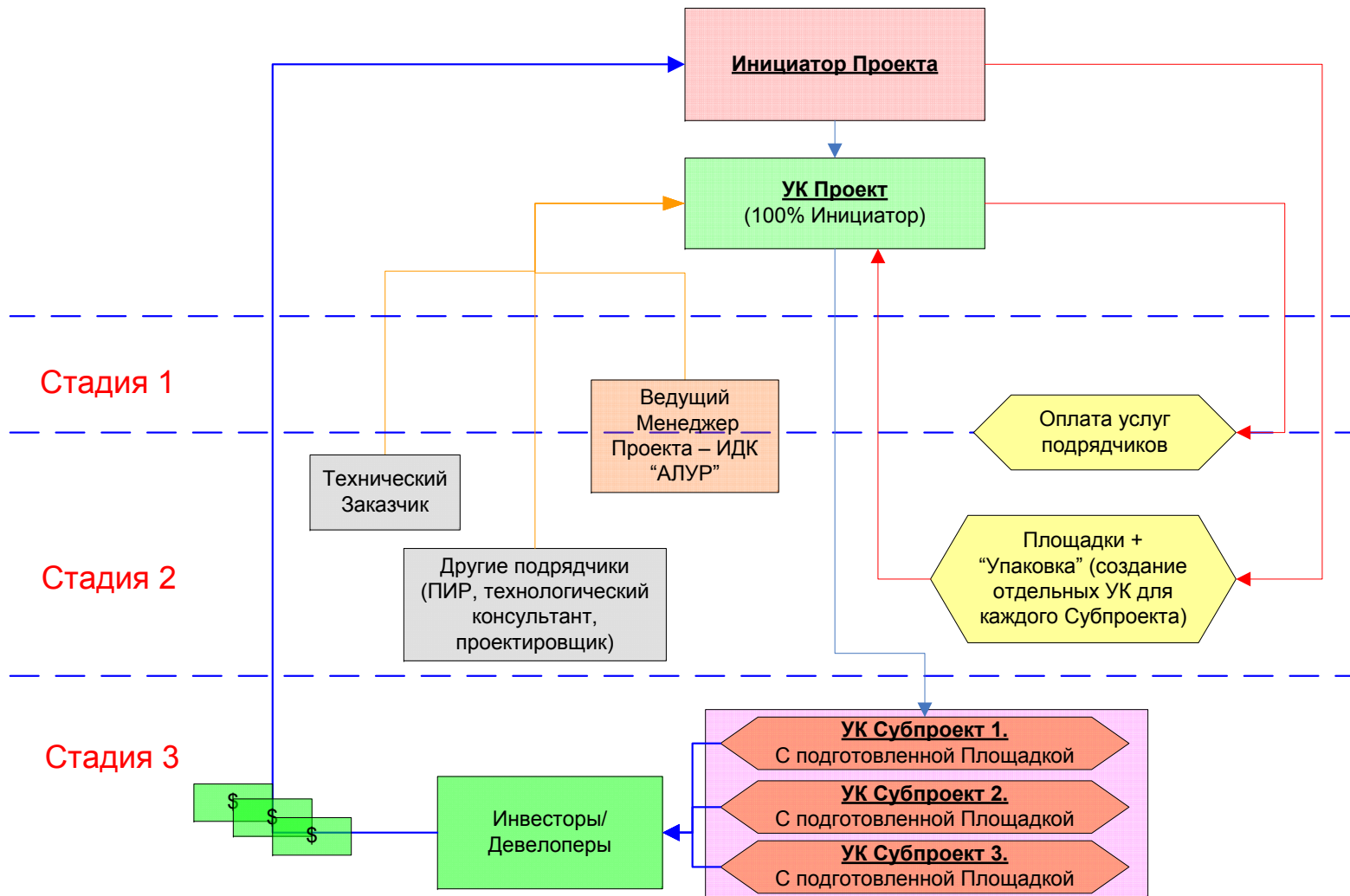
Заемное
финансирование

Только ипотечное кредитование под залог существующей недвижимости	Проектное финансирование (30 / 70)	Ипотека готового объекта / рефинансирование
---	------------------------------------	---

Акционерное
финансирование

	Совместное предприятие [25/75 – 50/50 – 75/25]	Совместное предприятие Форвардная продажа	Продажа объекта, генерирующего денежный поток
--	--	--	---

СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ



Контактная Информация

117418, Москва, Нахимовский проспект, д . 31, кор.2, офис 818
Т/Ф:.. +7 (495) 742 54 24, М. +7 (495) 790 50 35,
Контактное лицо: Михаил Уринсон / Управляющий директор
E-mail: mao@alur-id.ru **Сайт:** www.alur-id.ru

