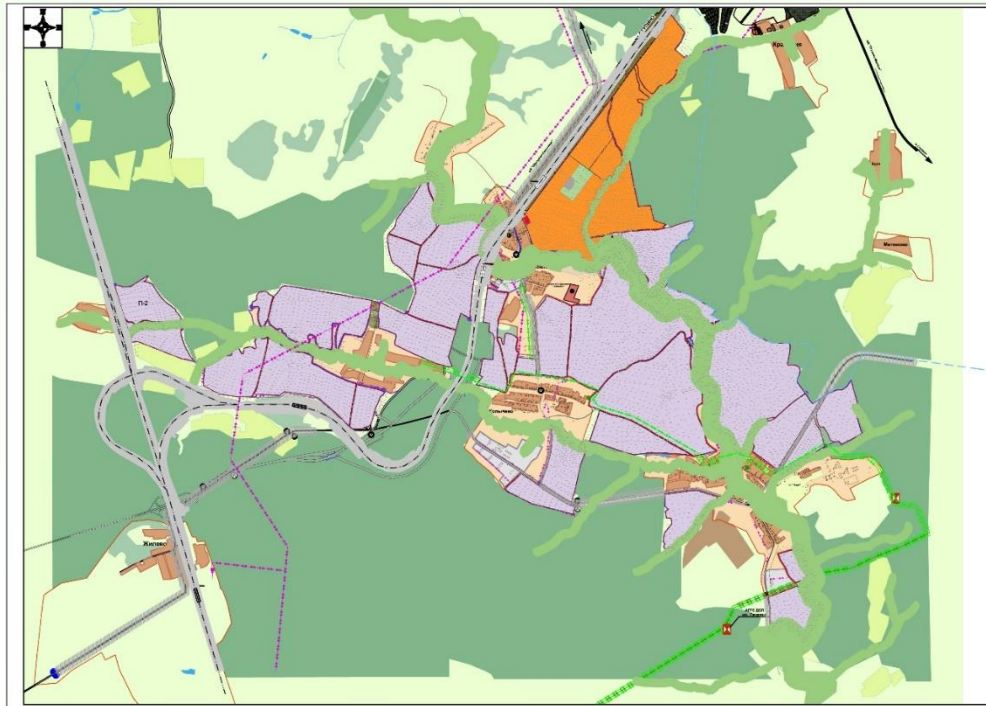




11 ноября 2014г.

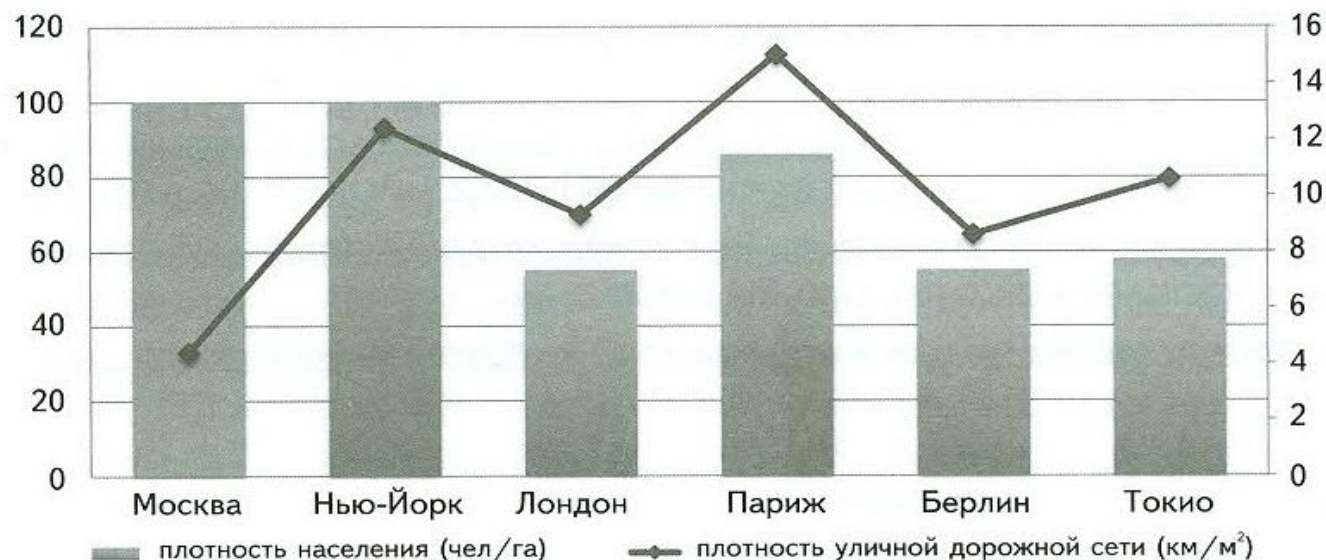


**ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОЕ ПАРТНЕРСТВО
В ПРОЕКТАХ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**



ЗАЧЕМ НУЖНЫ ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ?

Распределение плотности населения и улично-дорожной сети в крупнейших городах*



*Реализация программы дорожно-мостового строительства в Москве. С. С. Ржавин, Д. В. Голышева, Промышленное и гражданское строительство, 6/2013

ЗАЧЕМ НУЖНЫ ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ?

**УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан
Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению
качества жилищно-коммунальных услуг» предусматривает:**

- создание для граждан Российской Федерации возможности улучшения жилищных условий **не реже одного раза в 15 лет**;
- снижение стоимости одного квадратного метра жилья **на 20 процентов** путем увеличения объема ввода в эксплуатацию жилья экономического класса;
- предоставление до 2020 года доступного и комфортного жилья **60 процентам российских семей**, желающих улучшить свои жилищные условия

Одним из основных способов решения поставленных задач должна стать реализация проектов комплексного освоения территорий в целях строительства жилья экономического класса



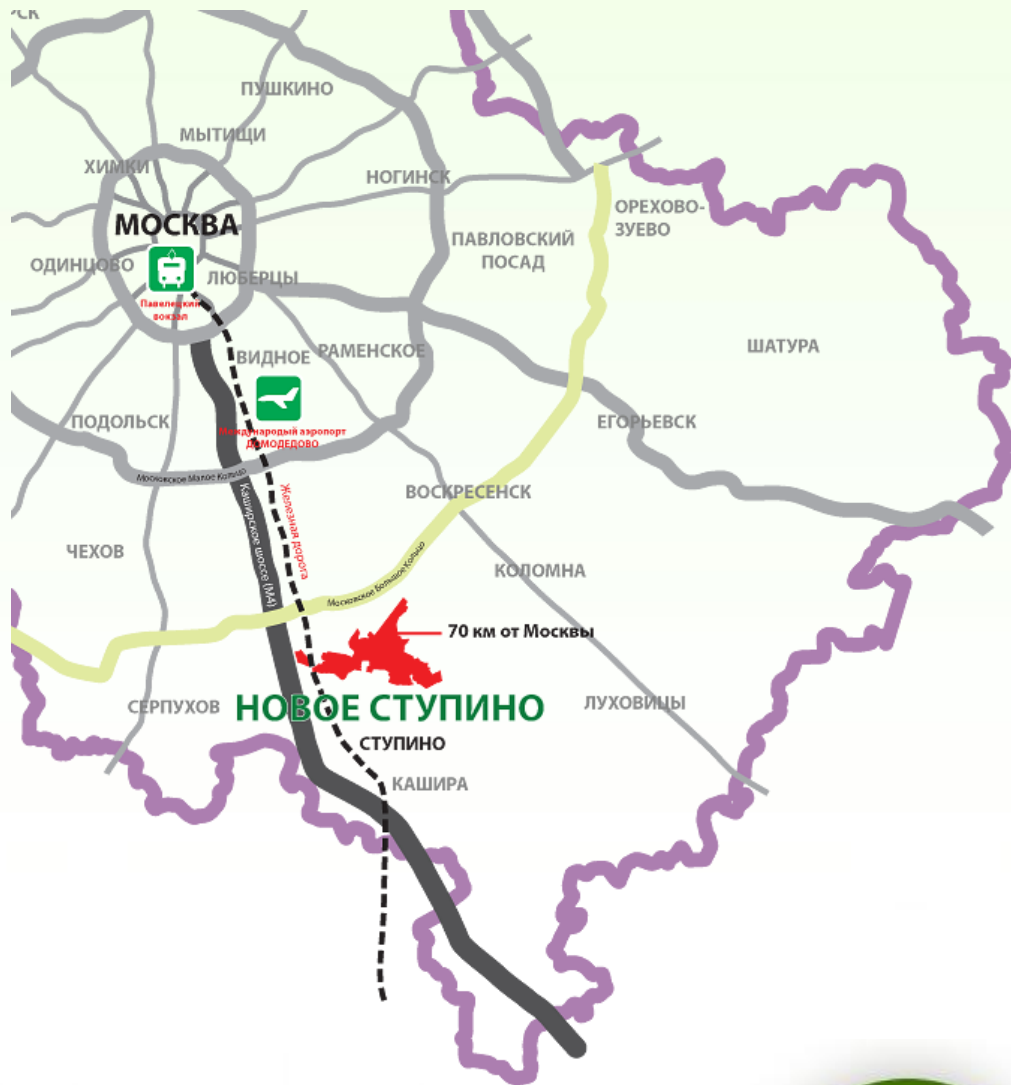
Федеральный закон от 29 декабря 2012 года № 273-ФЗ
«Об образовании в Российской Федерации»:

Полномочия органов государственной власти субъектов Российской Федерации в сфере образования – создание образовательных организаций субъектов Российской Федерации (статья 8).

Полномочия органов местного самоуправления муниципальных районов и городских округов – создание муниципальных образовательных организаций (статья 9).

Использование застройщиком денежных средств на цели, не предусмотренные ч. 1. ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ считается **нецелевым использованием денежных средств участников долевого строительства** (Письмо Минфина России от 5 августа 2013 г. N 03-03-06/1/31306).





- 70 км от г. Москвы по автотрассе М4 «Дон» / Новокаширское шоссе
- 47 км до международного аэропорта «Домодедово»
- 15 км до города Ступино
- 1,5 часа до Павелецкого вокзала от станции «Жилево» (регулярное сообщение)



Общая площадь проекта	1 195 га
Площадь индустриальной зоны	1 000 га
Средняя площадь предоставляемого резиденту земельного участка	5 га
Планируемое количество резидентов индустриального парка	140
Количество рабочих мест	40 000
Площадь жилой зоны	195 га
Население	20 000 человек



ЖИЛАЯ ЗОНА НОВОГО СТУПИНО



ЖИЛАЯ ЗОНА НОВОГО СТУПИНО



ЖИЛАЯ ЗОНА НОВОГО СТУПИНО

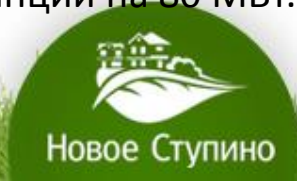


Строительство жилых и социальных объектов

- Построено 41 многоквартирный малоэтажный дом и 183 индивидуальных домов, дуплексов, таунхаусов, в которых проживает более 3000 жителей;
- Построен торговый центр «Перекресток» общей площадью более 1300 кв. м;
- Построен детский сад «Золотой ключик» на 80 мест общей площадью более 2 тыс. кв. м;
- Ведется строительство 16 многоквартирных и 40 индивидуальных жилых домов;
- Открыты медицинский пункт, отделение полиции, паспортный стол, отделение почты;
- Ведется проектирование пожарного депо, ведется проектирование общеобразовательной школы, поликлиники и детского сада.

Инженерная и транспортная инфраструктура

- Выполнены работы по технологическому присоединению к сетям ОАО «МОЭСК» суммарной мощностью 10 МВт;
- Построены наружные и внутриплощадочные инженерные сети: газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и ливневых стоков для первой очереди строительства;
- Введены в эксплуатацию сеть автомобильных дорог протяженностью 8,3 км;
- Ведется строительство транспортной развязки автомобильной дороги с пересечением в разных уровнях железнодорожных путей на 87 км перегона Михнево-Жилево Московской железной дороги;
- Ведется строительство электроподстанции на 80 МВт.





Торговый центр



Детский сад



Многоквартирные дома



Индивидуальные дома



Индивидуальные дома



Жилые дома



Территория водозаборного узла



Оборудование водозаборного узла



Система электроснабжения



Электростанция ПС - 220

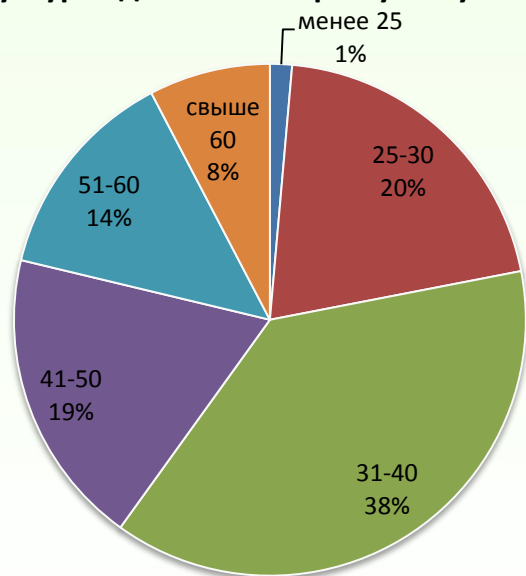


Очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков

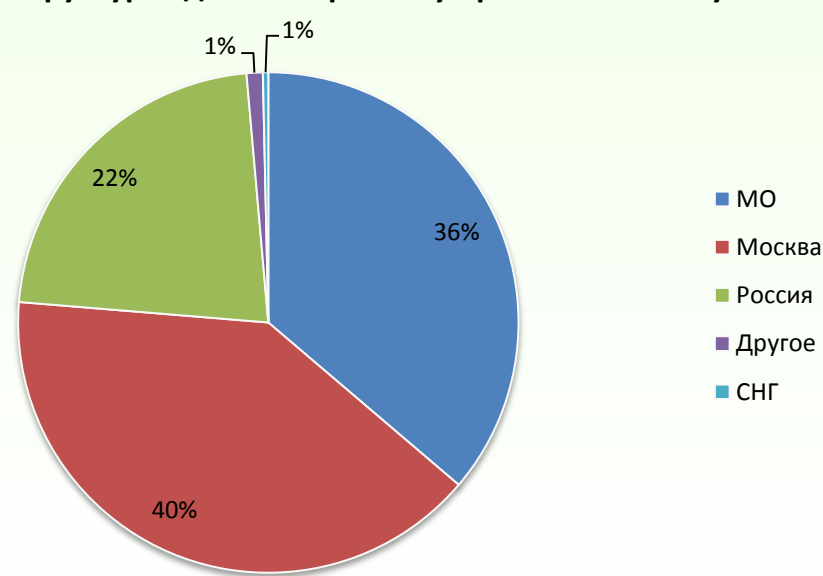


ГРС «Гагаринская»

Структура сделок по возрасту покупателей



Структура сделок по региону проживания покупателей



- Большая часть покупателей (около 58%) относится к наиболее активной группе населения - возрастная категория от 25 до 40 лет
- Основными покупателями недвижимости в Новом Ступино являются жители Москвы и Подмосковья, на них приходится, соответственно 40% и 36%. Доля покупателей из других регионов России – 22%
- Большинство покупателей из Московской области составляют жители Ступинского и Домодедовского районов, на них приходится, соответственно, 36% и 15%



ЦЕЛИ:

1. Привлечь частных партнеров к решению вопросов, отнесенных в соответствии с законодательством к полномочиям органов публичной власти
2. Получить синергетический эффект от использования бюджетных средств, частных инвестиций и объектов недвижимости, находящихся в публичной и частной собственности

ЗАДАЧА:

Объединить материальные, финансовые и организационные ресурсы публичного и частного партнеров для реализации общественно значимых проектов



Минэкономразвития России рассматривает ЧГП как конкретные проекты, реализуемые совместно государственными органами и частными компаниями на объектах федеральной, региональной и муниципальной собственности.

ЧГП включает в себя ряд форм сотрудничества, позволяющих государству и частному сектору извлекать взаимную выгоду. Основными формами частно-государственного партнерства в Российской Федерации являются:

- механизм концессионных соглашений,
- деятельность Инвестиционного фонда Российской Федерации,
- создание кластеров и особых экономических зон, в которых государством обеспечивается создание необходимой для привлечения частных инвестиций инфраструктуры.

Государственный сектор сохраняет ответственность за обеспечение населения услугами выгодным для него способом и оказывает позитивное воздействие на экономическое развитие и повышение качества жизни населения.

<http://www.economy.gov.ru>



ЗАРУБЕЖНЫЕ МОДЕЛИ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА

КОНЦЕССИОННЫЕ СОГЛАШЕНИЯ

BOT (Build — Operate — Transfer) DBOT (Design — Build—Operate — Transfer)	Строительство — Управление — Передача Проектирование/Строительство — Управление — Передача	Частный партнер получает доход от эксплуатации
BTO (Build — Transfer — Operate)	Строительство — Передача — Управление	Частный партнер получает доход от эксплуатации
BOO (Build—Own —Operate) DBOO (Design — Build— Own — Operate)	Проектирование/Строительство — Владение — Управление	Частный партнер получает доход от эксплуатации
BOOT (Build — Own — Operate — Transfer) DBOOT (Design — Build— Own — Operate — Transfer)	Проектирование/Строительство — Владение — Управление — Передача	Частный партнер получает доход от эксплуатации
BVO (Buy — Build — Operate), Lease-develop-operate (LDO), Wrap-around addition (WAA))	Покупка/аренда — Строительство — Управление	Частный партнер выступает оператором

КОНТРАКТЫ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА

DBFO (Design —Build —Finance — Operate) PFI (Private Finance Initiative)	Проектирование — Строительство — Финансирование — Управление	Публичный партнер выплачивает частному партнеру вознаграждение
---	--	--

АРЕНДА С ПРАВОМ ИЛИ БЕЗ ПРАВА ВЫКУПА

BOL/DBOLT/DBOL/DBOLT	Проектирование/Строительство — Владение — Передача в аренду / Выкуп	Частный партнер передает объект публичному партнеру в аренду с правом выкупа или без права выкупа
-----------------------------	---	---

ОПЕРАТОРСКИЕ КОНТРАКТЫ

Operation And Maintenance	Управление и Эксплуатация	Частный партнер осуществляет эксплуатацию объекта и получает доход от эксплуатации
----------------------------------	---------------------------	--

СОВМЕСТНЫЕ КОМПАНИИ С ЦЕЛЕВОЙ ПРАВОСПОСОБНОСТЬЮ

LABV (Local asset backed vehicles)	Публичный и частный партнер – соучредители	Публичный и частный партнер получают доход от вложенного в компанию капитала
---	--	--

Договор о комплексном освоении территории
в целях строительства жилья экономического класса

В договоре СОДЕРЖИТСЯ обязательство сторон данного договора обеспечить строительство объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур в соответствии с проектом планировки территории, и ввод указанных объектов в эксплуатацию.

Договор МОЖЕТ СОДЕРЖАТЬ обязательство лица, заключившего данный договор, передать объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, строительство которых осуществлялось за счет средств этого лица, в государственную или муниципальную собственность либо передать сети инженерно-технического обеспечения, их элементы, строительство которых осуществлялось за счет средств этого лица, в собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

Статья 46.6. Градостроительного Кодекса Российской Федерации
(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 224-ФЗ)



Опыт государственно-частного партнерства в проекте Новое Ступино

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ от 21 декабря 2010 г. N 1149/58

В целях улучшения жилищных условий граждан, обеспечения развития жилищного строительства, создания благоприятного инвестиционного климата, социально-экономического и градостроительного развития Московской области, Правительство Московской области постановляет:

1. Признать экономическую и социальную целесообразность реализации инвестиционного проекта "Новое Ступино" в качестве экспериментального.
2. Рекомендовать администрации городского поселения Жилево Ступинского муниципального района Московской области, администрации Ступинского муниципального района Московской области и ООО "Квинтэкс" заключить с Министерством строительного комплекса Московской области **инвестиционное соглашение о взаимодействии** при реализации Инвестиционного проекта.
3. Министерству строительного комплекса Московской области обеспечивать взаимодействие между центральными исполнительными органами государственной власти Московской области, администрацией городского поселения Жилево Ступинского муниципального района Московской области и администрацией Ступинского муниципального района Московской области по вопросам реализации Инвестиционного проекта.



Опыт государственно-частного партнерства в проекте Новое Ступино

1. **АИЖК, программа «Стимул»** - кредитование строительства жилья 787,5 млн рублей
2. **Фонд содействия развитию ЖКХ, Программа переселения граждан из ветхого и аварийного фонда** - строительство 165 квартир на общую сумму 182 млн рублей.
3. **ФЦП «Жилище»** - компенсация процентной ставки по кредитам, полученным на создание объектов инженерной инфраструктуры - 57 млн руб., субсидии на строительство детского дошкольного учреждения - 30 млн руб.; субсидии на строительство автомобильных дорог - 75 млн руб. за 2011 год.

В проекте Новое Ступино участвуют:

- **ОАО «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы»** – строительство подстанции на 80 МВт.
- **ГУП Московской области «Мособлгаз»** - строительство газораспределительной станции.
- **Государственное казённое учреждение Московской области "Управление автомобильных дорог Московской области "Мосавтодор"** – проектирование и строительство транспортной развязки на пересечении Павелецкого направления Московской железной дороги с автомобильной дорогой в районе станции Жилево Ступинского района Московской области.



Визит Президента Российской Федерации В. В. Путина в Новое Ступино 22 июля 2011 года



Протокол совещания у Председателя Правительства Российской Федерации В. В. Путина 22 июля 2011 года

ПОРУЧЕНИЕ

Минэкономразвития России (Э. С. Набиуллиной), Минрегиону России (В. Ф. Басаргину) рассмотреть предложение о целесообразности внесения изменений в Федеральный закон «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» в части возможности включения земельных участков, находящихся в собственности юридических лиц, в состав земельных участков, образующих особую экономическую зону.

О результатах доложить до 1 сентября 2011 г.

ИСПОЛНЕНИЕ

Федеральный закон от 7 ноября 2011 года № 305-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации...» (извлечение)

Статья 7

Внести в Федеральный закон от 22 июля 2005 года N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации" ... следующие изменения:

...

2) Статью 5 изложить в следующей редакции:

"Статья 5. Условия создания особых экономических зон

1. Особые экономические зоны могут создаваться на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе предоставленных во владение и (или) в пользование гражданам или юридическим лицам, а также на земельных участках, находящихся в собственности граждан или юридических лиц.



Протокол совещания у Председателя Правительства Российской Федерации В. В. Путина 22 июля 2011 года

ПОРУЧЕНИЕ

Минфину России (А. Л. Кудрину), Минрегиону России (В. Ф. Басаргину), Минтрансу России (И. Е. Левитину) совместно с правительством Московской области рассмотреть вопрос финансирования проектирования и строительства развязки на пересечении Павелецкого направления Московской железной дороги с автомобильной дорогой в районе станции Жилево Ступинского муниципального района Московской области.

О результатах доложить до 20 сентября 2011 г.

ИСПОЛНЕНИЕ

Ведется строительство транспортной развязки автомобильной дороги с пересечением в разных уровнях железнодорожных путей на 87 км перегона Михнево-Жилево Московской железной дороги



Протокол совещания у Председателя Правительства Российской Федерации В. В. Путина

ПОРУЧЕНИЕ

Рекомендовать органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации синхронизировать реализацию программ развития жилищного строительства с инвестиционными программами ресурсоснабжающих организаций по обеспечению объектами инженерной инфраструктуры (газовые и электрические сети) земельных участков, планируемых к вовлечению в оборот в целях малоэтажного жилищного строительства.

ИСПОЛНЕНИЕ

ОАО «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы» ведет строительство подстанции на 80 МВт



Визит Губернатора Московской области А. Ю. Воробьева в Новое Ступино 19 ноября 2013 года



Протокол совещания у Председателя Правительства Российской Федерации В. В. Путина 22 июля 2011 года

ПОРУЧЕНИЕ

ОАО «Газпром» (А. Б. Миллеру) совместно с правительством Московской области проработать вопрос о включении в инвестиционную программу ОАО «Газпром» проектирования и строительства газопровода – отвода и газораспределительной станции в районе реализации инвестиционного проекта «Новое Ступино».

ИСПОЛНЕНИЕ

Открытие газораспределительной станции в районе реализации инвестиционного проекта «Новое Ступино» состоялось 19 ноября 2013 года.



Проект Новое Ступино является номинантом и лауреатом многочисленных престижных и авторитетных премий рынка недвижимости не только в России, но и за рубежом.

Среди наград Нового Ступино:

- Премия FIABCI Prix d'Excellence 2012, победитель в категории «Мастер-план»
- Премия «Поселок года 2012», победитель в номинации «Лучшая концепция инфраструктуры и благоустройства»
- Премия рынка недвижимости и финансов TREFI-2012, победитель в номинации «Лучший строительный проект в Москве и Подмосковье»
- Гран При конкурса RREF Awards 2011
- Лауреат премии Urban Awards 2012 «Лучшее соотношение цены и качества»
- Финалист премии Urban Awards 2013 «Лучший малоэтажный комплекс Московской области»



Зоны жилищного строительства Московской области в соответствии со средней стоимостью продаж в многоквартирном доме-новостройке

**Расчет потребности в государственной поддержке
для строительства социальной и инженерной инфраструктур,
тыс. руб. на 1 кв. м**

Зоны	1	2	3
Диапазон расстояния от МКАД, км	от 0 до 20	от 20 до 60	от 60 до 120
Средняя взвешенная стоимость 1 кв. м, тыс. руб.	88	68	45
Прогнозные затраты на строительно-монтажные работы, тыс. руб. на 1 кв. м	26	26	26
Прогнозные затраты на земельный участок, тыс. руб. на 1 кв. м	6	3	0,3
Прогнозные затраты на инженерную и транспортную инфраструктуру, тыс. руб. на 1 кв. м	4	6	8
Прогнозные затраты на социальную инфраструктуру, тыс. руб. на 1 кв. м	6	6	6
Прибыль, тыс. руб. на 1 кв. м	46	27	4,7
Необходимая государственная поддержка, тыс. руб. на 1 кв. м	0	2	6





Компания MR Group успешно работает на рынке с 2003 года и является одним из ведущих девелоперов в области жилой и коммерческой недвижимости.



В портфеле компании более 4,7 миллионов квадратных метров офисной и жилой недвижимости в Москве, Московской области и Сочи. Общее количество проектов составляет 20 комплексов, в числе которых бизнес-центры класса «А» и «В+», жилые комплексы и другие объекты.



Телефон: +7 (495) 797 55 22

Факс: +7 (495) 797 55 03

125167, Москва, 4я ул. 8 Марта, 6а
Бизнес-центр «Аэропорт»



***ДЕНЬГИ КОНЧАЮТСЯ,
ПОРА НАЧИНАТЬ ДУМАТЬ!***

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

АНДРЕЙ КИРСАНОВ
Тел. +7 495 797 55 22

