



ОПЫТ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ на примере проектов «ЭКОДОЛЬЕ»

С-Петербург, 4 октября 2012

Экодолье – крупнейший межрегиональный Застройщик



«Экодолье» является крупнейшим межрегиональным Застройщиком проектов комплексного освоения территорий с целью малоэтажного жилищного строительства

Иностранный капитал



Фонд прямых инвестиций
Baring Vostok Private Equity
Funds

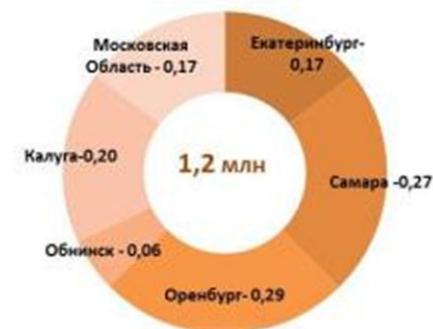


Европейский Банк
Реконструкции и Развития

География проектов

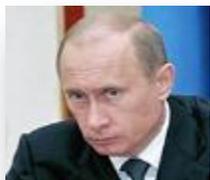


Объемы строительства



Требования по ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ
бизнеса компании

Доля жилья эконом-класса
до 90%



В.В. Путин: *«Прошу самым внимательным образом изучить лучший отечественный и зарубежный опыт государственно-частного партнерства в социальной сфере. Нам необходимо сделать этот институт одним из важнейших механизмов реализации социальной политики»*

Основы Государственно - Частного Партнерства:

- сторонами ГЧП являются государство и частный бизнес
- взаимодействие сторон закрепляется на официальной, юридической основе
- взаимодействие сторон имеет равноправный характер
- ГЧП имеет чётко выраженную публичную, общественную направленность
- в процессе реализации проектов на основе ГЧП консолидируются, объединяются ресурсы и вклады сторон
- финансовые риски и затраты, а также достигнутые результаты распределяются между сторонами в заранее определённых пропорциях

Значение Государственно - Частного Партнерства:

- социально – экономическая стабильность региона и рынка доступного жилья
- ориентир инвесторов на реализацию долгосрочных проектов социальной направленности
- эффективное и гарантированное развитие социальной сферы
- развитие новой инженерной инфраструктуры и системы ЖКХ

Государственно - Частное Партнерство проектов «ЭКОДОЛЬЕ»

Практика: Создана практическая модель ГЧП для комплексного освоения земельных участков в целях строительства малоэтажного поселка эконом класса в Оренбургской области и в Обнинске

Цель: последующее распространение практики ГЧП в других субъектах Российской Федерации

Всероссийское совещание по малоэтажному строительству . Июнь 2011 г.



Телемост с поселком «Экодолье – Оренбург»

В.В.Путин: Я хочу задать вопрос нашим коллегам из Оренбургской области. Юрий Александрович (Губернатор Ю.А.Берг), я вас правильно понял, что после подвода инженерной инфраструктуры вы застройщикам продаёте землю, не включая туда стоимость этой инфраструктуры?

Ю.А.Берг: Мы уже подвели эти сети. У застройщиков в цене квадратного метра нет этой стоимости.

В.В.Путин: То есть вы заплатили бюджетные деньги и в стоимость участка земли её не вкладываете?

Ю.А.Берг: Да.

В.В.Путин: Спасибо. Я говорю, что это идеальный вариант развития событий, идеальный подход.

ГЧП «Экодолье – Оренбург» :

- Созданы условия, при которых цена продажи жилья на уровне цены Минрегиона России.
- Разработан и внедрен впервые в России совместно с АИЖК кредитный продукт - «Дом с участком», который стал прототипом продукта АИЖК «Малоэтажное жилье».
- Создана образцовая площадка по внедрению ресурсосберегающих технологий и использованию энергоэффективных материалов в малоэтажном строительстве.



- Получена золотая медаль в номинации «лучший пример ГЧП» на 3-й национальный инвестиционном форуме «Муниципальная Россия», 2010 г.

Проект «Экодолье – Оренбург»: комплексное освоение территории



Общий объем инвестиций составит 24 млрд рублей, что обеспечит дополнительное поступление более 8 млрд рублей налогов.

Магазины, кафе, предприятия бытового обслуживания



Детские сады



Школы



Культурно-досуговый центр

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

Общая площадь территории, га	387
Количество единиц жилья	4 212
Количество школ и детских садов	6
Культурно досуговый центр	1
Сфера малого бизнеса	4 зоны
Население, чел	14 600

Реновация и восстановление территории

Примеры предлагаемых форматов малоэтажного жилья

Индивидуальные дома



Сблокированные дома



Многоквартирные дома



- **Комплексное развитие территорий РФ:** социальная, инженерная и транспортная инфраструктуры
- **Участник программ** «Свой дом», ФЦП «Жилище», с привлечением ресурсов АИЖК и ВЭБ, а также Государственно-частного партнерства, программ АРИЖК – переезд, военная ипотека.
- **Проектирование и строительство на основе примеров мирового опыта** и использования



12 квартирный жилой дом с уровнем снижения энергопотребления по классу «А»



Пассивная энергоэффективность:

- Стены, Окна и двери
- Меридиональная ориентация

Применение современных инженерных энергоэффективных систем:

- Отопления и Горячего водоснабжения
- Вентиляции и Охлаждения воздуха в летний период
- Электроэнергии

Экономия и учет энергоресурсов:

- Поквартирный учет, Общедомовой учет
- Применение светодиодных светильников
- Установка датчиков движения

В проектах «Экодолья» успешно применяются программы энергосбережения и экологического строительства, все дома в поселках по энергоэффективности превышают требования СНиП. По заданию Госкорпорации Фонд ЖКХ в рамках программы переселения из ветхого и аварийного жилья построены 12-квартирный дом имеющий энергоэффективность класса «А», также индивидуальный жилой дом по технологии «Пассив хаус» с нулевым энергопотреблением. В оснащении этих домов оборудованием принимали участие «Российское энергетическое агентство» и компании, входящие в Госкорпорацию «Роснано».

Индивидуальные дома по технологии «Пассив – Хаус» (класс А)

Энергетический паспорт жилого здания

Энергетический паспорт Жилого здания	
Дата составления: 14 апреля 2011 года.	
2011 год	
Потребление конечной энергии	
Тип здания	Кама-бизнес
Адрес	с. Иваница, Оренбургского района, Оренбургская область, поселок «Экодолье»
Дата постройки	
Дата ввода в эксплуатацию	
Площадь дома	132,88 м ²
Отделываемый объем	885,48 м ³
Составитель:	ООО «Комплекс Инженерно-энергетический» Ул. Ивана Бабюшина 18 корпус 1
Утверждено:	
«Союз Энергоаудиторов» и Триником Минэнерго по региональному развитию от 27 февраля 2010 г. № 79.	
117467, г. Москва, ул. Ивана Бабюшина дом. 13 к.1 Тел.: (499) 124-66-33 Тел./Факс: (499) 124-21-14 www.regenergo.ru	



Компания «Экодолье» в консорциуме с компанией «Мосстрой 31» и ведущими производителями энергоэффективного инженерного оборудования (солнечные батареи, рекуператоры и т.д.), реализует проект по строительству ИЖД «КАМА» по технологии несъемной опалубки «НЕОПОР»

Применяемые технологии строительства

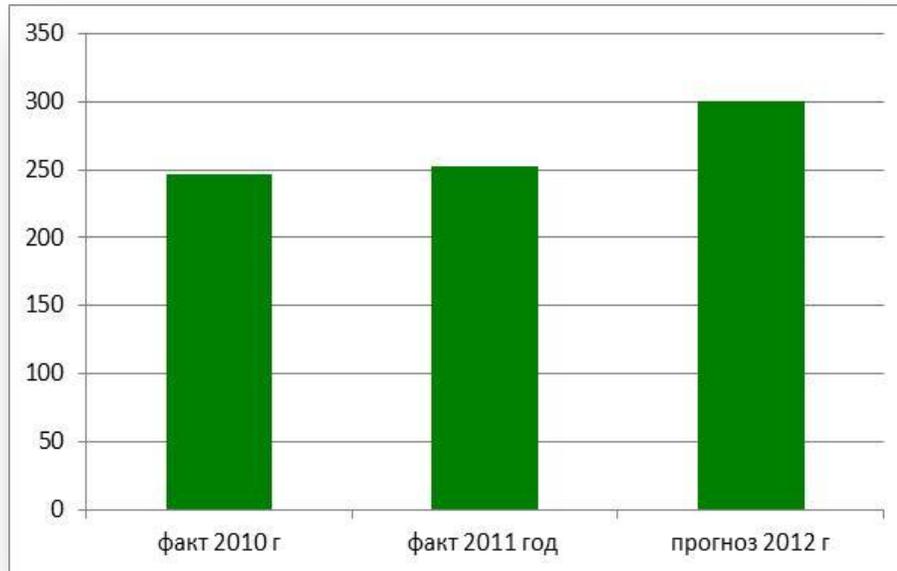
Деревянно-каркасные , модульные панели , SIP панели

Несъемная опалубка: Durisol, Неопор.

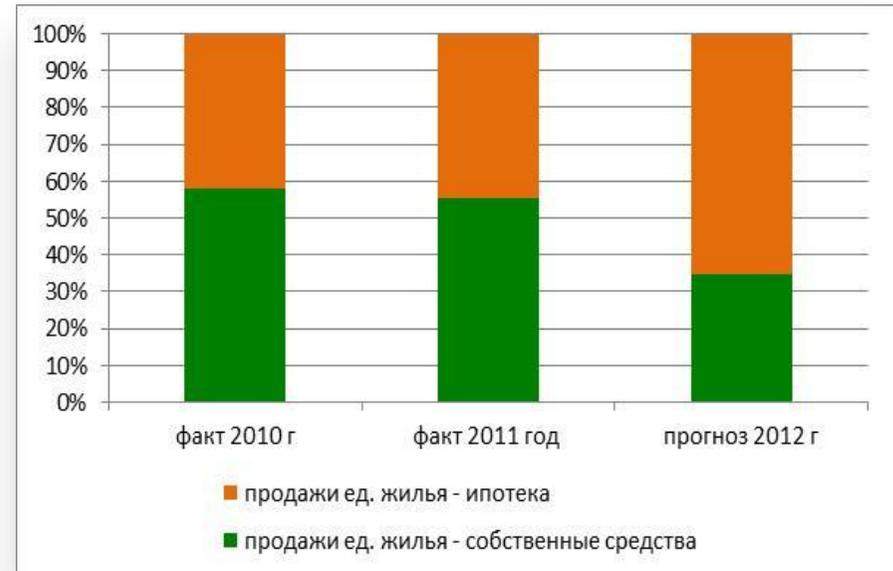
Блочная: газо-, пенобетон, теплостен

Каркасная: ЛСТК

Объем продаж , ед. жилья



Доля ипотечных сделок, %



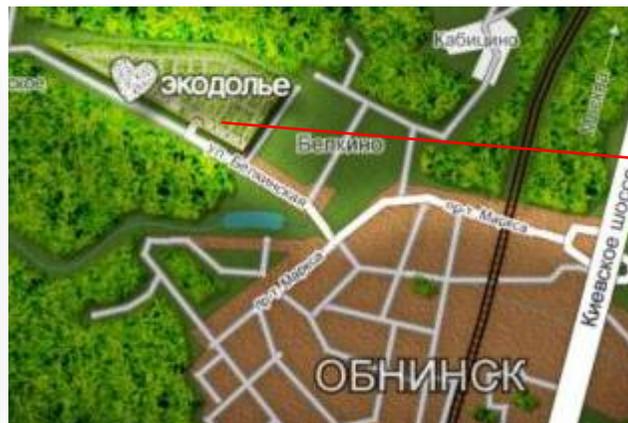
- Государственно-частное партнерство гарантирует развитие инфраструктуры и обеспечивает доступные цены на жилье
- Компания «Экодолье» совместно с АИЖК разработала и впервые в России применила ипотечный продукт «Малоэтажное жилье», позволивший осуществлять ипотечное кредитование на этапе строительства жилых домов по ставке от 7,9% до 10,5% в рублях и первоначальном взносе от 10%. Доля ипотечных сделок в 2012 году составила 65%.

Реализация жилья : 25-35 единиц жилья в месяц.

Проект: «Экодолье - Обнинск» (Калужская область)



Расположение проекта



План застройки



Ключевые показатели проекта

Общая площадь территории, Га	44,2
Количество домов, ед.	564
Количество застраиваемых кв.м.	62 000
Предполагаемое население, чел.	1 860

Инфраструктура

Магазины, кафе, бытовая инфраструктура	
Детский сад 80 мест	1

**Объем инвестиций в проект:
2,5 млрд. руб**

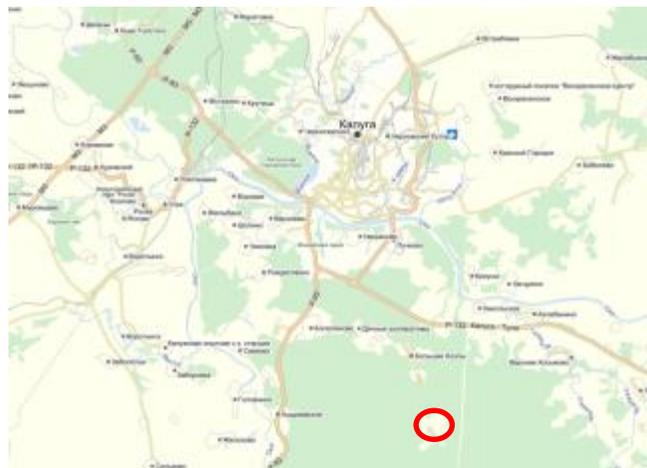
- спортивные площадки;
- обширные прогулочные зоны с детскими площадками (всего на территории поселка будет 7 детских площадок), с оборудованными местами для отдыха: беседки, скамейки;
- минимаркет, аптека, отделение банка, пункт приема химчистки и прачечной, кафе, магазины;
- гостевые парковки.

Сохранение деревьев при строительстве и проживании

Проект: «Экодолье – Калуга»

Земельный участок для строительства поселка «Экодолье», общей площадью 136 Га расположен в Перемышльском районе Калужской области, возле деревни Мужачи (15 км. от центра г.Калуга)

Расположение проекта



Эскиз плана застройки



Проект реализуется в рамках ГЧП:

- **Субъект** производит подведение инженерных сетей, строит социальные объекты.
- **Инвестор** реализует часть площадей по цене ниже цены Минрегиона

Ключевые показатели проекта

Общая площадь территории, Га	136
Количество домов, ед.	1 621
Количество застраиваемых кв.м.	171 406
Предполагаемое население, чел.	3 687

Инфраструктура

Школа	1
Детский сад	2

Объем инвестиций в проект: 8,4 млрд. руб

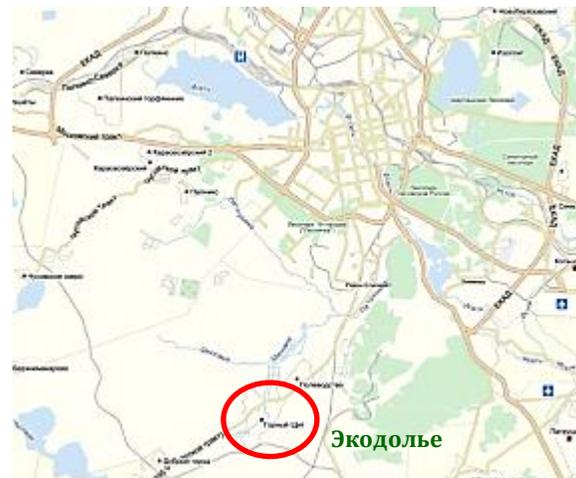
Реновация и восстановление территории

Проект: «Экодолье – Екатеринбург»



Земельный участок для строительства поселка «Экодолье», общей площадью 140 Га. Расположен в Чкаловском районе города Екатеринбург.

Расположение проекта (Екатеринбург)



Эскиз плана застройки



Ключевые показатели проекта

Общая площадь территории, Га	140
Количество домов, ед.	1 839
Количество застраиваемых кв.м.	169 257
Предполагаемое население, чел.	4 014

Инфраструктура

Школа	1
Детский сад	2

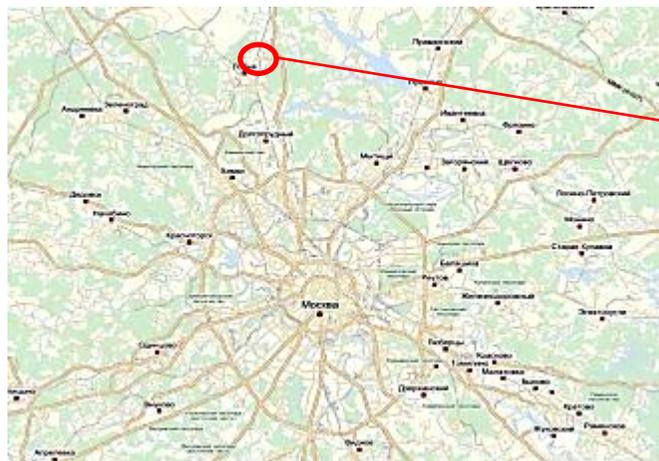
**Объем инвестиций в проект:
8,7 млрд. руб**

Очистка и сохранение лесного массива в центре поселка

Проект: «Экодолье - Московская область»

Земельный участок рассматриваемый под строительство «Экодолье», общей площадью 102,45 Га (76,42 Га + 26,03 Га) Расположен в Мытищинском районе Московской области, Федоскинское сельское поселение, возле деревни Шолохово (Дмитровское шоссе, 16 км. от МКАД)

Расположение проекта



План участка



Ключевые показатели проекта

Общая площадь территории, Га	102
Количество домов, ед.	1 393
Количество застраиваемых кв.м.	141 437
Предполагаемое население, чел.	3 136

Инфраструктура

Школа	1
Детский сад	1

Объем инвестиций в проект: 9,1 млрд. руб

Реновация и восстановление территории

Проект: «Экодолье – Самара»



Земельный участок для строительства поселка «Экодолье», общей площадью 220 Га расположен в Красноярском районе Самарской области, возле с.Белозерка.

Данное направление выбрано как самое перспективное исходя из нескольких проведенных маркетинговых исследований в Самаре.

Расположение проекта



Эскиз плана застройки



Ключевые показатели проекта

Общая площадь территории, Га	220
Количество домов, ед.	2 800
Количество застраиваемых кв.м.	268 314
Предполагаемое население, чел.	5 689

Инфраструктура

Школа	1
Детский сад	2

**Объем инвестиций в проект:
16,5 млрд. руб**

**Сохранение природной зоны
поймы реки Сок**

Проекты «Экодолье»: вклад в развитие региона



Обеспечивает комфортным и доступным жильем жителей с учетом всех потребностей будущих жителей в социальной инфраструктуре: детские сады, школы, культурно-досуговые центры, транспортное сообщение. Обеспечение жителей централизованной инженерной инфраструктурой: газ, электричество, водоснабжение и канализация.



Обеспечивает налоговые поступления в региональный и муниципальный бюджеты до 40% от объема инвестиций



Открывает новые рабочие места в проекте, смежных отраслях и подрядных компаниях для населения региона



Создает благоприятные условия для развития малого бизнеса производственных и сервисных услуг : магазины, кафе, развлекательные центры.

Проекты компании - комплексное освоение территории



Фото: Проект «Экодолье - Оренбург». Первая очередь строительства  ЭКОДОЛЬЕ



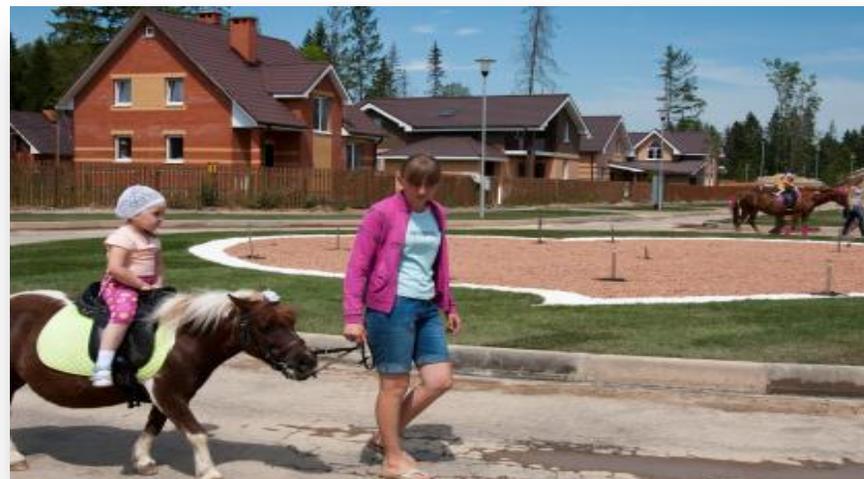
Фото проект «Экодолье Оренбург» . Вторая очередь строительства



Фото Проекты Экодолье. Наши жители Оренбург и Обнинск



Фото Проекты Экодолье. Наши жители Оренбург и Обнинск



Награды и координаты компании



FIABCI Prix d'Excellence
FIABCI Prix d'Excellence – конкурс девелоперских проектов в области жилой и коммерческой недвижимости Международной Федерации Профессионалов Рынка Недвижимости.



Диплом за презентацию
«Практические аспекты реализации национальной программы малоэтажного жилищного строительства «Свой дом»

ДомЭкспо, 7-10 октября 2010 г.



Золотая медаль 3го инвестиционного форума "Муниципальная Россия"



Диплом победителя в номинации
«Ипотека года»

IV Российский форум лидеров рынка недвижимости, 2010 г.



Диплом Green Awards в номинации
«Малоэтажное жилищное строительство»

Первый всероссийский конкурс по экологическому развитию и энергоэффективности Green Awards за победу в номинации "Малоэтажное жилищное строительство"



Общероссийский
Конкурс проектов комплексного освоения территорий Министерства регионального развития

Диплом первой степени и хрустальный кубок в номинации «За вклад в развитие рынка доступного жилья»



Лауреат премии «Иноватор года»

Региональный конкурс профессионального признания «Московские звезды 2011»



Приз CREDO

в номинации "Лучшая организация-застройщик на рынке малоэтажного и загородного жилищного строительства"



Общероссийский
Конкурс проектов комплексного освоения территорий Министерства регионального развития

Гран при «За лучший комплексный инвестиционный проект, обеспечивающий развитие территории».



Номинация «Лучший посёлок на рынке на рынке загородной недвижимости 2011»

Региональный конкурс профессионального признания "Московские звезды 2011".



Золотая медаль за удачный пример реализации государственно-частного партнерства

Третий национальный инвестиционный форум "Муниципальная Россия", золотая медаль за удачный пример реализации государственно-частного партнерства.



Сертификат Ecovillage

Соответствие стандарту НПН НБЭОП
«Комплексная оценка экологической безопасности объекта: территория и малоэтажная недвижимость. Ecovillage 2.0».



Приз Всемирной ассоциации FIABCI Prix d'Excellence 2011 в номинации «Охрана окружающей среды и восстановление территорий»



Конкурс по экологическому развитию и энергоэффективности Green Awards в номинации «Малоэтажное жилищное строительство»

Компания «Экодолье»

123056, г. Москва, ул. Гашека, д.7, строение 1,

Тел.: (495) 380-34-78, Факс: (495) 641-16-03, www.ecodolie.ru

Генеральный директор: Филиппишин Константин Викторович