

Малоэтажная недвижимость в новых реалиях. Пути реализации по 214 ФЗ

Кейс: как создать успешную федеральную сеть коттеджных поселков

Яковенко Кристина
Хрустальный девелопмент
г. Иркутск





FIABCI PRIX

Лучший девелоперский
проект на Российском
рынке недвижимости
2014-2015-2019



**МИНСТРОЙ
РОССИИ**

Градостроительный
конкурс Минстрой
России 2016



**ПОСЕЛОК
ГОДА 2017**

Лучший региональный
поселок 2017



Построить один поселок или 7 есть ли разница в подходе и что это дает?

- Масштаб = ответственность
- Репутация залог успеха
- Стандартизация продукта = увеличение маржинальности
- Стрессоустойчивость и избавление от иллюзий



**Малоэтажный девелопмент -
это не бизнес теорий.
Здесь работает
ТОЛЬКО практика**

Опыт значит все

И даже если все перевернулось с ног на голову имея опыт, вы встанете и пойдете дальше

Виды малоэтажной недвижимости

**Таунхаусы,
дуплексы,
квадрохаусы,
лэйнхаусы и так
далее.**

Что это такое юридически?



**Малоэтажная
недвижимость
вымирающий вид?**

**Нововведения
2019-2020**



214 ФЗ в малоэтажном девелопменте

ПЛЮСЫ И МИНУСЫ

- + Эскроу счета и проектное кредитование
- + Проверенная финансовая модель проекта
- + Независимость от темпов продаж
- + Наличие ипотеки и прозрачной схемы продажи
- Только многоквартирные дома.
НЕТ блокированным и индивидуальным форматам
- Обязательное прохождение технической экспертизы и стройнадзор



Малоэтажная недвижимость и стройнадзор?

дружба или война?

Таунхаус/дуплекс/квадрокхаус

=

многоквартирный дом

=

общее имущество



Малоэтажная недвижимость и стройнадзор?

основные спорные вопросы

Подъезды

Выполнение СП 59.13330.2016 "доступность
зданий и сооружений для маломобильных
групп населения»

Требования пожарной безопасности к
эвакуационным выходам





Пример малоэтажного многоквартирного дома на 10 квартир федеральной сети «Хрустальный»



Пример малоэтажного многоквартирного дома на 4 квартиры федеральной сети «Хрустальный»





Пример малоэтажного многоквартирного дома на 2 квартиры федеральной сети «Хрустальный»

Правила умного малоэтажного девелопера

- Создавать комплексные проекты
- Мыслить на перспективу, тиражирование
- 214 ФЗ наш друг
- Если нет своего опыта, привлекайте тех, у кого он есть
- Мыслите нестандартно, выход есть всегда
- Развивайтесь. Горизонт планирования проекта 1,5 года

