

**ПРАКТИКА КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ
ТЕРРИТОРИЙ НА ПРИМЕРЕ
«КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТА»**



КОШЕЛЕВ
ПРОЕКТ



КОШЕЛЕВ

ПРОЕКТ

«КОШЕЛЕВ-проект» - это универсальная модель комплексной малоэтажной жилой застройки с развитой социальной инфраструктурой и благоустроенной территорией. Сегодня он успешно реализуется в Самарской и Калужской областях.

«КОШЕЛЕВ-проект» в рамках развития города позволит решить ряд социально значимых задач:

- ✓ реализация поручений президента РФ В.В. Путина о развитии малоэтажного строительства в регионах страны
- ✓ обеспечение удобным, доступным и экологичным жильем жителей российских регионов, в том числе военнослужащих, врачей, учителей и многодетных семей
- ✓ развитие социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры района

ПАРАМЕТРЫ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ

ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ

160 Га

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

750 000 м²

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР

16 000

КОЛИЧЕСТВО ЖИТЕЛЕЙ 45-50 ТЫСЯЧ

КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ г. САМАРА



Всего лишь за три года «КОШЕЛЕВ-проект» в Самаре превратился в большой, удобный и обустроенный жилой район, где проживают около **40 000** человек. Здесь уже построено и введено в эксплуатацию более **680 000 м²** площади. До конца 2014 года общая площадь возведенных объектов «КОШЕЛЕВ-проекта» превысит **750 000 м²**.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Школа | | Гастроном |
| | Детский сад | | Аптека |
| | Поликлиника взрослая | | Парикмахерская |
| | Поликлиника детская | | Дополнительный офис КОШЕЛЕВ-БАНК |
| | Физкультурно - оздоровительный комплекс | | Отделение Сбербанка России |
| | Детская площадка | | Участковый пункт полиции |
| | Спортивная площадка | | Управляющая компания «Авиакор-Стандарт» |
| | Игровая площадка | | Офис продаж КОШЕЛЕВ-проект |
| | Гимнастические снаряды | | Автостоянка |
| | Открытый зимний каток | | Гаражный массив |
| | Открытый кинотеатр | | Остановки общественного транспорта |
| | Бульвар с прогулочной зоной | | Платформа электропоездов |
| | Площадь для массовых мероприятий | | |
| | Православный храм Сретения Господня | | |
| | Парковая зона | | |

- | | | | |
|--|---|--|-------------------------------------|
| | Жилые дома | | А1-15 Очереди строительства |
| | Жилые дома с торгово-офисными помещениями | | Границы очередей строительства |
| | Основные внутриквартальные проезды | | Улицы районного и местного значения |



ИНФРАСТРУКТУРА

Три детских сада **1377 мест**

Общеобразовательная школа **2 750 мест**

Поликлиника взрослая **950 мест**

Поликлиника детская **500 мест**

Рекреационные зоны **18 Га**

Детские игровые площадки
(для детей дошкольного и школьного возраста) **13 шт.**

Спортивные площадки **17 шт.**

Магазины шаговой доступности **Более 50-ти**

Предприятия сферы услуг и общественного питания

Отделение ЗАО «КОШЕЛЕВ-БАНК»

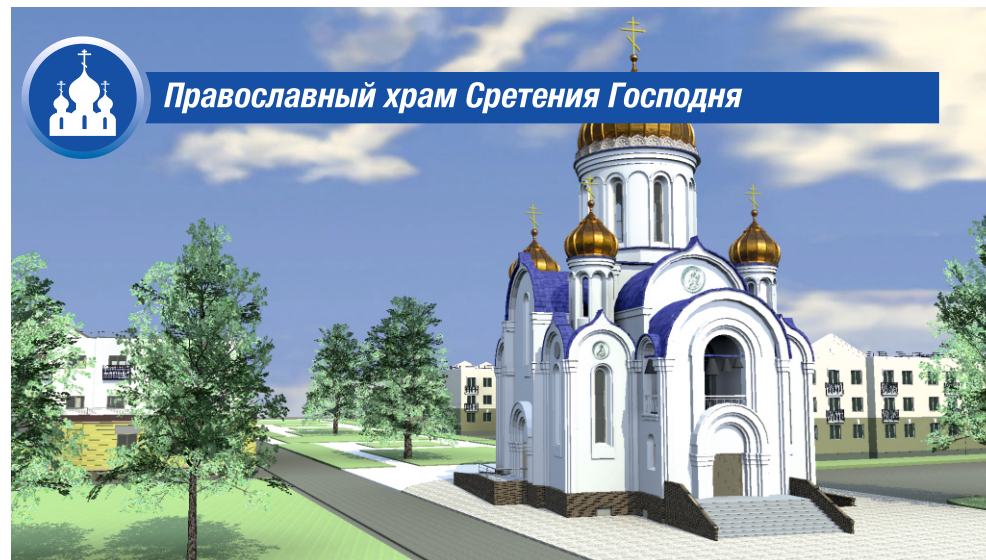
Отделение ФГУП «Почта России»

Отделение ОАО «Сбербанк России»

Гаражные массивы, охраняемые парковки



Православный храм Сретения Господня



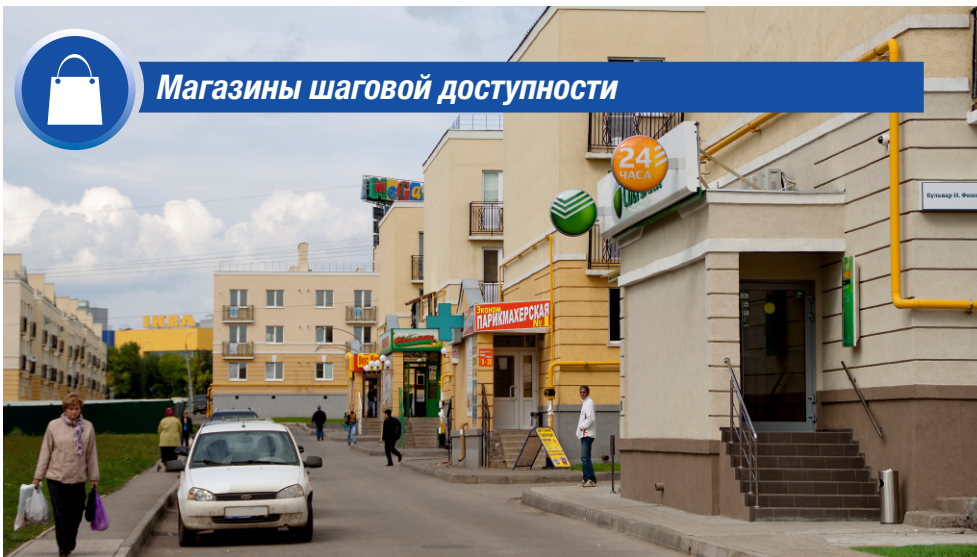
Детский сад



КОШЕЛЕВ

ПРОЕКТ

КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ г. САМАРА



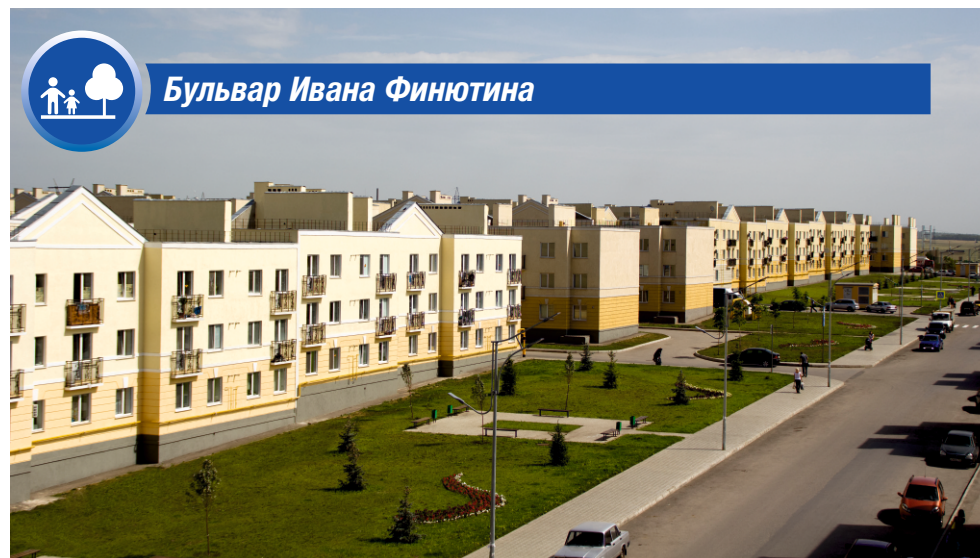
Магазины шаговой доступности



Спортивная площадка



Детская площадка



Бульвар Ивана Финютина

ТЕХНОЛОГИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Стены	Кирпичная кладка
Перекрытия	Железобетон повышенной прочности с гранитным щебнем
Фасад	Внешний утеплитель с отделкой декоративной штукатуркой
Окна	Пластиковые окна с двухкамерным стеклопакетом

Центральный водопровод

Центральная канализация

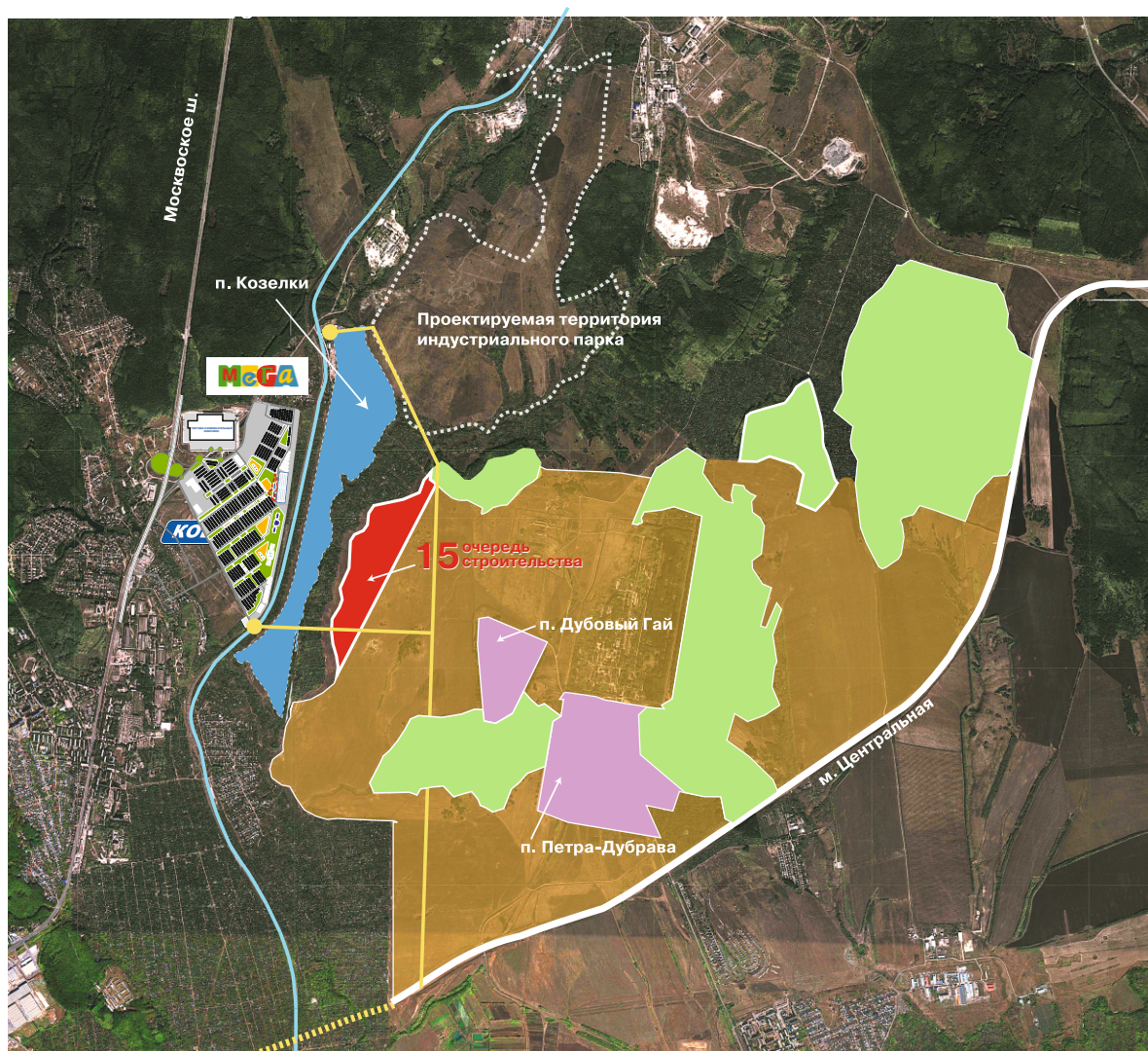
Приборы учета потребления всех коммунальных ресурсов

Индивидуальная регулируемая система отопления

Кабельное телевидение

Высокоскоростной интернет








КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ



В 2014 году «Корпорация КОШЕЛЕВ» приступает к дальнейшему развитию «КОШЕЛЕВ-проекта».

В планах компании - комплексная застройка северной части города и прилегающих к нему территорий на площади в 2500 Га. В общей сложности здесь предполагается построить около 205 тыс. квартир общей площадью 11 млн кв.м. Население района составит около 400 тыс. человек.

Этот проект основан на уникальном практическом опыте комплексной малоэтажной застройки, дополненном новыми форматами жилой недвижимости - индивидуальными коттеджами и 5-этажными многоквартирными жилыми домами, возведенными с использованием лучших мировых градостроительных практик и современных технологий жилищного строительства.

-  Лесопарковые территории
-  Существующая территория жилой застройки
-  Территории планируемой застройки
-  Территории для предоставления многодетным семьям
-  Железнодорожный путь
-  Проектируемая магистраль «Центральная»
-  Проектируемые автомагистрали

КОШЕЛЕВ

ПРОЕКТ



г. КАЛУГА

КОШЕЛЕВ

ПРОЕКТ

КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ г. КАЛУГА

ПАРАМЕТРЫ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ

ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ

120 Га

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

420 000 м²

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР

10 000

КОЛИЧЕСТВО ЖИТЕЛЕЙ 25-30 ТЫСЯЧ



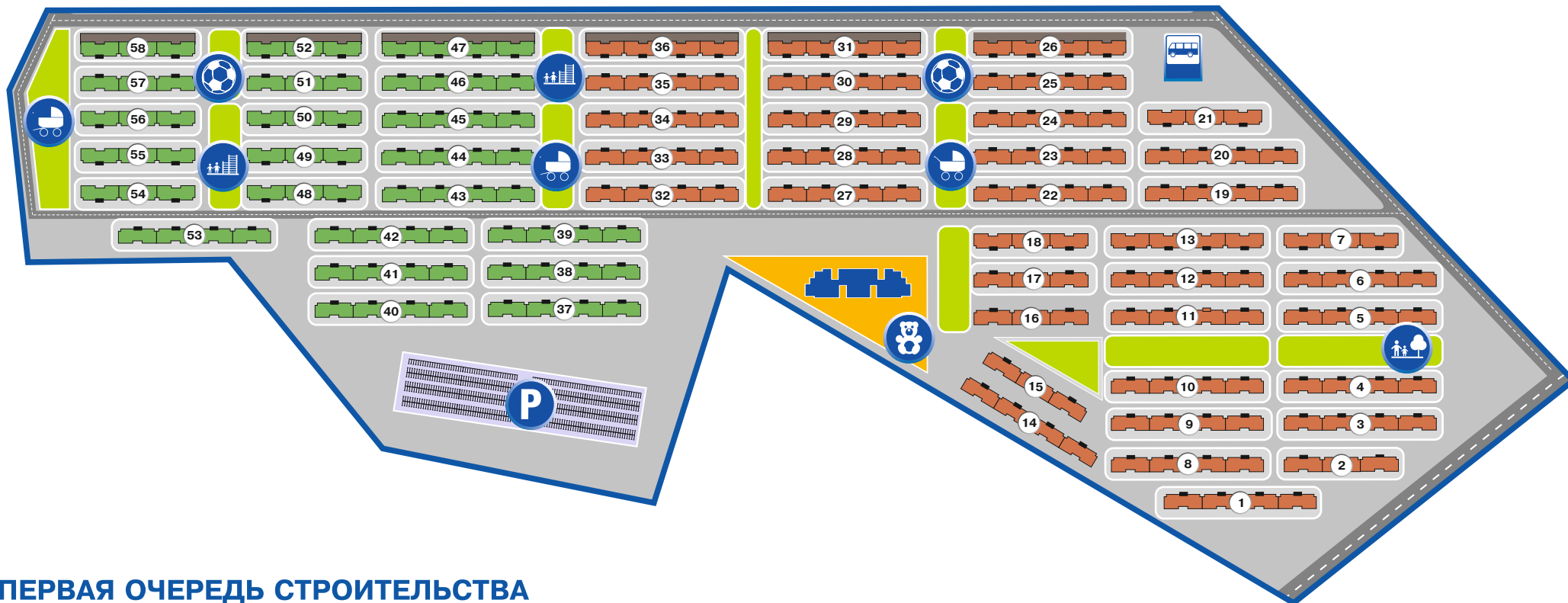
- Основные обозначения**
- Жилые дома
 - Жилые дома с торгово-офисными помещениями
 - Основные внутриквартальные проезды
 - Очереди строительства
 - Границы очередей строительства
 - Улицы районного и местного значения

- Школа
- Детский сад
- Поликлиника
- Бульвар с прогулочной зоной
- Детская площадка
- Спортивная площадка
- Игровая площадка
- Благоустроенная общественная территория
- Часовня
- Аптека
- Парикмахерская
- Отделение Сбербанка
- Торгово-развлекательный центр
- Физкультурно-оздоровительный комплекс
- Автостоянка
- Гаражный массив
- Горнолыжный курорт Квань

КОШЕЛЕВ

ПРОЕКТ

КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ г. КАЛУГА



ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

Количество домов - 36

Количество квартир - 3460

Общая площадь - **164 277,30** кв.м.

ВТОРАЯ ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

Количество домов - 22

Количество квартир - 1916

Общая площадь - **95 163, 4** кв.м.



Жилые дома (1-ая очередь строительства)



Жилые дома (2-ая очередь строительства)



Основные
внутриквартальные проезды

КОМПЛЕКСНАЯ ЗАСТРОЙКА: ПРОБЛЕМНАЯ ТЕРРИТОРИЯ



В рамках комплексного освоения территории важной составляющей является строительство:

- социальных объектов,
- транспортной инфраструктуры,
- инженерной инфраструктуры.

При строительстве доступного жилья, застройщик не может нести на себе бремя всех этих объектов. При их возведении необходимо взаимодействие застройщика, государства и ресурсоснабжающих организаций.

В данный момент в законодательстве РФ механизмы такого взаимодействия не установлены и при реализации каждого проекта застройщик, государство и другие заинтересованные стороны вынуждены заново искать эффективные способы совместной работы.

Решение вопроса: В настоящее время Национальное объединение застройщиков жилья ведет работу над проектом закона о ГЧП при комплексном освоении территории.



ОПЫТ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА НА ПРИМЕРЕ «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТА»



При строительстве социальных объектов в «КОШЕЛЕВ-проекте» были использованы разные формы государственно-частного партнерства:

1. Застройщик построил социальный объект на собственные средства. Муниципалитет, после экспертизы проектно-сметной документации, выкупил его по себестоимости.

По этой схеме в «КОШЕЛЕВ-проекте» был построен первый детский сад. Открыт в сентябре 2013 года.

2. Застройщик по техническому заданию муниципалитета безвозмездно передал муниципалитету участок под строительство социального объекта и проект. Далее муниципалитет выступил заказчиком строительства данного объекта.

В марте 2014 года в «КОШЕЛЕВ-проекте» были открыты два новых детских сада, финансирование строительства которых велось по этой схеме.

3. Застройщик, муниципалитет и правительство региона до начала работ по объекту заключают соглашение о государственно-частном партнерстве, в рамках которого в дальнейшем ведутся все работы на объекте. Финансирование строительства ведется участниками поэтапно.

В настоящий момент идет подготовка к подписанию соглашения о социально-экономическом партнерстве между Правительством Самарской области, администрацией г.о. Самара и «Корпорацией КОШЕЛЕВ» по строительству в «КОШЕЛЕВ-проекте» школы и поликлиники.



РАЗВИТИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ПРИ КОМПЛЕКСНОМ ОСВОЕНИИ ТЕРРИТОРИЙ



Проекты по комплексному освоению территорий требуют особого подхода в части развития инженерной инфраструктуры.

В сложившейся в России градостроительной практике, ресурсоснабжающие компании накладывают на застройщиков значительные обременения (например, по реконструкции значительных участков существующих сетей), что автоматически означает крупные финансовые затраты.

Это создает сложности в комплексном освоении территорий и сводит на нет планы по строительству в России доступного жилья.

Решение вопроса: Для решения вопросов развития инженерной инфраструктуры при комплексном освоении территории должна формироваться рабочая группа из представителей региональной администрации, муниципалитета, ресурсоснабжающих компаний и застройщика, которая определит, как будут проводиться эти работы, и предложит схему их финансирования. При этом затраты на прокладку магистральных сетей должна брать на себя энергоснабжающая компания, которая получит новых пользователей в лице жителей нового района.



ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ



В настоящее время требования банков по проектному финансированию ориентированы на точечную застройку.

Необходимым условием аккредитации проекта в банке является предоставление разрешительной документации на весь проект. Поскольку при комплексном освоении территории разрешения на строительство выдаются поэтапно, застройщики вынуждены при кредитовании каждой очереди строительства проходить через аккредитацию.

Решение вопроса: Необходимо, чтобы при комплексном освоении территории банки осуществляли аккредитацию всего проекта сразу. И далее – кредитование конкретных очередей проходило при предоставлении всей разрешительной документации.





443035, Россия, г. Самара,
ул. Мирная, 162
тел. (846) 331 30 00