

**УТВЕРЖДЕНО:**

Приказом № п 022/23-01

от 09.01.2023

**Политика формирования земельного банка участками под многоквартирную жилую застройку**

**П1.9.2**

**Екатеринбург,**

**2022 г.**

# **Общие положения**

1. Политика формирования земельного банка участками под многоквартирную жилую застройку (далее – Политика) является основополагающим документом в группе компаний «Атомстройкомплекс-Строительство» (далее – Компания), устанавливающим принципы формирования земельного банка Компании земельными участками под многоквартирную жилую застройку, в том числе под комплексы апартаментов.
2. Требования настоящей Политики применяются к земельным участкам, предназначенным для реализации девелоперских проектов Компании на территории города Екатеринбурга.
3. Настоящая Политика не применяется к земельным участкам, предназначенным под индивидуальное жилищное строительство, промышленные и коммерческие объекты, а также к участкам, расположенным за пределами города Екатеринбурга.
4. Общие правила занесения информации в земельный банк по земельным участкам осуществляется в соответствии с Регламентом «Работа со справочником Земельный банк».
5. Наряду с настоящей Политикой могут действовать другие внутренние нормативные документы, регулирующие деятельность по управлению земельным банком, если они не противоречат данной Политике.

# **Цели и задачи**

* 1. Целью настоящей Политики является описание общих подходов и принципов, определяющих порядок формирования земельного банка участками под многоквартирную жилую застройку.
  2. Задачами Политики являются:
* формализация общих подходов к формированию земельного банка;
* определение требований к участкам, из которых формируется земельный банк.

# **Определения**

**Земельный банк** – совокупность земельных участков, находящихся в собственности, в аренде у Компании или по которым у Компании нет прав на землю, но Комитетом по девелопменту принято решение о вхождении в проект. Земельный банк формируется для реализации проектов девелопмента и ленд-девелопмента.

**Девелоперский проект** – процесс создания девелоперского продукта, который представляет собой совокупность задач и мероприятий по строительству или реконструкции объекта капитального строительства, осуществляемый в рамках плана, в условиях ограничения ресурсов, сроков и стоимости, с целью получения прибыли или иного положительного эффекта, финансируемый Компанией самостоятельно либо совместно с другими инвесторами.

**Лэнд-девелопмент** – процесс приобретения и освоения земельного участка с целью увеличения его стоимости для последующей его реализации.

Комитет по Девелопменту (далее именуемый КД) - коллегиальный орган Компании, в компетенцию которого входит рассмотрение и одобрение вопросов, связанных с управлением девелоперскими проектами и проектами ленд-девелопмента.

**Коэффициент обеспеченности Компании земельными участками** – отношение текущей доли предложения (%) к целевой доле рынка в продажах по городу Екатеринбургу (на текущий момент 15%).

**Текущая доля предложения** - отношение количества м2, находящихся в продаже у Компании, к количеству м2, находящимся в продаже на всем первичном рынке Екатеринбурга.

# **Принципы формирования земельного банка в г. Екатеринбурге**

* 1. Объем и структура земельного банка должны обеспечивать ежегодное достижение Компанией целевой доли в объеме продаж и предложения на рынке жилой недвижимости города Екатеринбурга за счет широкой территориальной и качественной дифференциации предлагаемых к реализации проектов.
  2. В Земельном банке должно находиться «избыточное» количество земельных участков, которое позволит поддерживать Коэффициент обеспеченности Компании земельными участками на уровне не менее 1,25.
  3. Основу предложения Компании на рынке жилой недвижимости Екатеринбурга составляют проекты массового спроса с акцентом на проекты «комфорт-класса».

При этом Компания ориентируется на следующую структуру предложения в календарном году:

* Стандарт-класс - 30% (25-35%);
* Комфорт-класс - 60% (55-65%);
* Бизнес-класс и премиум - 10% (5-15%).
  1. Земельный банк формируется с учетом целевого распределения предложения по ценовым поясам, а также минимального количества районов внутри ценовых поясов:
* Центр – 10%;
* 1 пояс  – 35% (минимум 3 жилых района);
* 2 пояс – 35% (минимум 3 жилых района);
* 3-4 пояс – 20% (минимум 2 жилых района).

|  |  |
| --- | --- |
| Ценовой пояс | [Жилые районы](http://upn.ru/districts.htm) |
| Центр | *Границы улиц:* Московская, Челюскинцев, Восточная и Луначарского до Декабристов, Большакова |
| 1 пояс | Автовокзал, Ботанический, ВИЗ, Вокзальный, Втузгородок, Заречный, Парковый, Пионерский, Шарташский рынок, Юго–Западный |
| 2 пояс | Академический, ЖБИ, Завокзальный, УНЦ, Уктус, Уралмаш, Широкая речка, Эльмаш, Солнечный |
| 3 пояс | Елизавет, Компрессорный, Новая Сортировка, Старая Сортировка, Совхозный, Химмаш, Вторчермет, Сибирский, Синие камни |
| 4 пояс | Лечебный, Верхнемакарово, Горный щит, Изоплит, Исток, Калиновский, Кольцово, Медный, Н–Исетский, Палкино, Птицефабрика, Рудный, Садовый, Северка, Семь ключей, Чусовское озеро, Шабровский, Шарташ, Шувакиш |

* 1. Степень готовности земельных участков к строительству должна обеспечивать равномерный выход проектов в реализацию в течение календарного года.
  2. Доля земельных участков с отселением предпочтительно должна составлять не более 40% от общего объема земельного банка.
  3. Предпочтительными к приобретению являются земельные участки для квартальной (комплексной) застройки площадью от 1,5 га с возможностью построить от 30-35 тыс. м2.
  4. Допускается приобретение участка под точечную застройку в Центре и жилых районах 1 пояса.
  5. Доля земельных участков, на которых реализуются девелоперские проекты Компании совместно с другими инвесторами, не должна превышать 50% от общего объема земельного банка.