

**УТВЕРЖДЕНО:**

Приказом № п 022/23-13

от 24.05.2023

**Политика управления Девелоперским продуктом**

**П1.9.3**

**Екатеринбург,**

**2023 г.**

# **Общие положения**

1. Политика по управлению Девелоперским продуктом (далее – Политика) является основополагающим документом, регулирующем управление девелоперским продуктом при выполнении собственного девелоперского проекта в группе компаний ООО «Атомстройкомплекс - Строительство» (далее – Компания).
2. Настоящая Политика:

* устанавливает цели, задачи и принципы управления девелоперским продуктом Компании при реализации девелоперских проектов Компании;
* определяет требования к набору девелоперского продукта «базового объекта» и «минимального стандарта» Компании.

1. Координацию работ по девелоперскому продукту осуществляет Дивизион девелопмента.
2. Объем характеристик и требований базового объекта и минимального стандарта Компании приведен в Регламенте В10.5.

# **Термины, определения и сокращения**

**Девелоперский продукт** – совокупность всех свойств и характеристик (параметры) объекта капитального строительства, включая нематериальные, спроектированные и внедренные в результате реализации девелоперского проекта.

**Девелоперский проект** –совокупность задач и мероприятий по строительству или реконструкции объекта капитального строительства, реализуемых 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 (далее – проект).

**Базовый объект** (база) – объект капитального строительства, который может быть введен в эксплуатацию согласно действующему законодательству и нормам.

**Минимальный стандарт Компании (стандарт Компании)** – набор обязательных требований и характеристик объекта капитального строительства, который дополняет и улучшает требования к базовому объекту.

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

**Продуктовая команда** – специалисты Компании, участвующие в определении свойств и характеристик девелоперского продукта через формирование продуктовой концепции.

**Продуктовая концепция (далее – концепция)** - документ, в котором отражены все свойства и характеристик объекта свыше или во изменение Стандарта компании, с выделением ключевых характеристик (УТП продукта), указанием предельных бюджетов для достижения этих характеристик и прогнозом цены продажи объекта именно с таким набором характеристик.

**Концепция управления** - документ, разрабатываемый застройщиком и управляющей компанией, в котором закреплена инфраструктура комплекса, определены основные требования к его эксплуатации, перечень и стоимость необходимых работ и услуг, оказываемых управляющей компанией в целях реализации и поддержания продуктовой концепции.

**ПД** – проектная документация;

**РД** – рабочая документация.

# **Цели и задачи**

* 1. Основными целями Компании в сфере управления девелоперским продуктом являются:
* поддержание конкурентного предложения, соответствие продукта Компании современным тенденциям;
* поиск или инициация новых направлений в девелоперском проекте;
* обеспечение средней цены квадратного метра «выше рынка»;
* обеспечение высоких показателей здоровья и силы бренда;
* оптимизация стоимости продуктовых решений.
  1. Основными задачами Компании при управлении девелоперским продуктом являются:
* определение основных и дополнительных параметров продукта – функциональные решения, мастерплан территории, архитектурные и дизайнерские решения, концепция благоустройства и безопасности, концепция управления;
* формирование технического задания (в части продукта), контроль соответствия проектных материалов выданным техническим заданием и закрепленным УТП проекта;
* описание применяемых параметров продукта;
* разработка и внедрение новых решений, инноваций;
* анализ конкурентов и лучших мировых практик, изучение обратной связи клиентов;
* изменение (повышение) минимального стандарта Компании;
* определение защищенных источников финансирования продуктовых решений;
* внедрение системы контроля соблюдения продуктовой концепции на всех стадиях проектирования и реализации девелоперского проекта;
* повышение удовлетворённости клиентов компании
* повышение лояльности текущих и потенциальных клиентов
* анализ финансовых результатов проекта, соотношение между увеличением себестоимости проекта и ростом фактической продажной стоимости.

# **Принципы организации деятельности**

* 1. Девелоперский продукт Компании должен быть заметным и привлекательный для потребителей (существующих и потенциальных), должен иметь характеристики, которые выгодно отстраивают его от конкурентов.
  2. Продуктовая и бренд-концепции девелоперского продукта не должны противоречить друг другу (**или** должны дополнять/усиливать друг друга) и состыковываться с платформой бренда
  3. Девелоперский продукт должен иметь отдельные продуктовые характеристики, которые закладываются в каждый отдельный проект с целью получения экономической выгоды.
  4. Девелоперский продукт Компании позволяет создавать не просто жилые комплексы, а полноценную комфортную среду для проживания с полным набором собственной инфраструктуры.
  5. В Компании на регулярной основе осуществляется поиск новаций и тестирование разных гипотез по новым продуктам. Ежегодно как минимум на одном из объектов тестируется продуктовая новинка с последующим анализом и решением о возможности применения данного решения в последующем.
  6. В наших проектах мы используем и внедряем продуктовые решения, которые соответствуют атрибутам платформы бренда, применяя рациональный подход в ходе их проработки.
  7. В финансовой модели 1, утверждаемой на комитете по девелопменту, указывается себестоимость проекта, которая разделена на базовую и продуктовую составляющие. Определены источники финансирования продуктовой составляющей.

# **Основные положения**

* 1. Для организации работы по изучению, тестированию и внедрению новых продуктовых решений в Компании формируется штат сотрудников по управлению продуктом. Также под каждый проект собирается отдельная продуктовая команда.

Цели, задачи, состав, принципы формирования и порядок организации работы продуктовой команды регламентированы в Положении по организации работы продуктовой команды В9.7.

* 1. На основе плановых или специальных исследований по направлениям "Продукт", "Клиент", "Рынок", продуктовая команда определяет какие продуктовые характеристики наиболее важны для данного конкретного проекта (плановой целевой категории покупателей).
  2. К группам продуктовых характеристик относятся:
     1. Объемно-планировочное решение застройки и мастерплан территории;
     2. Решения, связанные с визуальным восприятием объекта капитального строительства (архитектура, дизайн мест общего пользования, благоустройство участка и облагораживание окружающей территории).
     3. Решения, связанные с инженерным наполнением объекта капитального строительства, улучшающим эксплуатационные характеристики здания.
     4. Решения, связанные с дополнительным комфортом и точками привязанности к дому (соседские центры, коворкинг, игровые комнаты, домашние спортзалы и т.п.).
     5. Объекты коммерческого назначения, которые отвечают запросам продуктовой концепции, субсидируемые застройщиком (кафе, детские клубы и центры досуга, спортивные и медицинские центры, службы доставки и т.п.);
     6. Объекты внешней инфраструктуры (социальная и образовательная, спортивная, дорожно-транспортная инфраструктура, рекреационные зоны (парк, река, сквер)).
  3. Продуктовая команда участвует в постановке заданий на градостроительную концепцию, форэскиз и Эскиз, на дизайн МОП и на благоустройство, ТЗ на опытные внедрения отдельных решений и узлов, ТЗ на систему безопасности.
  4. Финансирование на реализацию девелоперского продукта могут быть выделены из 3 источников: бюджет разных уровней (бюджет города, области), бюджет партнера, бюджет проекта.

Данное распределение фиксируется в отдельной вкладке финансовой модели и в ходе реализации проекта ведется контроль и управление этими бюджетами.

* 1. Продуктовые решения, попавшие в эскизный проект и дальше на всех этапах проекта (ПД, РД, реализация) контролируются и ведутся по проекту с целью их реализации в том виде, в котором были запланированы и зафиксированы на этапе Эскиза.
  2. Утвержденные продуктовые решения на этапах реализации проекта могут быть изменены только по коллегиальному решению продуктовой команды.
  3. Запрещается вносить изменения в проектную документацию стадии «П» и стадии «РД» за четыре календарных месяца до ввода объекта.
  4. Изменения могут вноситься по решению продуктовой команды до ввода в эксплуатацию объекта с соблюдением требования п.5.8.