



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**



О подходах к реализации масштабных проектов в сфере городского развития и девелопмента

**г. Тверь
13 августа 2021 года**



ОПЫТ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ В РАЗВИТИИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



Региональный оператор:

АО «Белгородская ипотечная корпорация»

34 тыс. га земли, более 40 тыс. участков

Целевая категория:

- работники бюджетной сферы
- молодые семьи
- молодые специалисты



Создание жилых
кластеров



ОПЫТ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ В РАЗВИТИИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (продолжение)



НОВАЯ
ЖИЗНЬ

Проект «Новая жизнь» (г. Белгород, г. Старый Оскол)

Благоустроенная территория, благоприятная экологическая обстановка, оборудованные игровые площадки, удобные дорожки для прогулок с колясками, места для отдыха, магазины





ОПЫТ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ В РАЗВИТИИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (продолжение)



Использование в строительстве материалов и готовых изделий, производимых местными производителями + типовые решения интерьеров



ОПЫТ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ В РАЗВИТИИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (продолжение)



Механизм реализации проекта «Новая жизнь. ИЖС»



Молодые люди не старше 36 лет

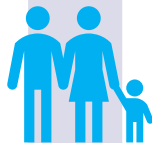
Первоначальный единовременный взнос – 30 % от стоимости жилья



Средства оператора в размере 70 % от стоимости жилья



Осуществление погашения долга (70 %) в течение 7 лет по льготной ставке



Предоставление жилья в качестве взноса для приобретения **новой квартиры / дома** или ИЖС, с последующей выплатой в течение 7 лет



ОПЫТ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ В РАЗВИТИИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (продолжение)



Механизм работы программы развития ИЖС при участии регионального оператора





ОПЫТ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ В РАЗВИТИИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (продолжение)

Динамика развития территорий (Стрелецкое-72)



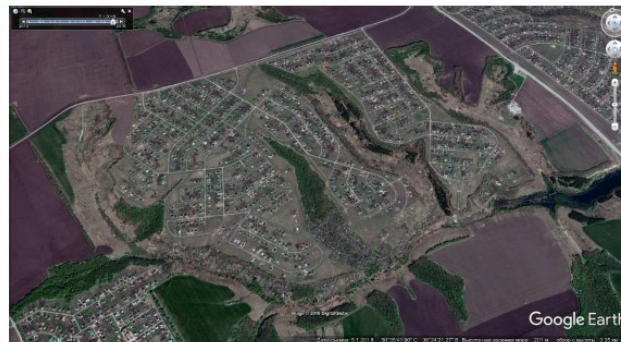
2011 год



2012 год



2014 год



2018 год



ОПЫТ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ В РАЗВИТИИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (продолжение)



СХЕМА 1: ЗЕМЛИ АО «БИК». СТРОИТЕЛЬСТВО ПОД КЛИЕНТА.





ОПЫТ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ В РАЗВИТИИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (продолжение)



Выбор и бронирование онлайн на карте

Заявка проходит обработку в отделе продаж в течение дня



Подтверждение бронирования

После обработки заявки на указанный электронный адрес придет подтверждение бронирования



Просмотр участка

Самостоятельно с помощью приложения (в любое удобное время) или с участием специалистов АО «БИК» (дата назначается в течение недели)



Оплата стоимости участка и части стоимости строительства коммуникаций

После подтверждения выбора оплатить полную стоимость и первоначальный взнос за строительство инженерных сетей



Заключение договора

После подготовки договора менеджеры пригласят в офис продаж для подписания



Регистрация договора в Росреестре

РАССРОЧКА

Участки стоимостью до 500 тыс. рублей - в АО «БИК» в рассрочку без процентов до двух лет.

Рассрочка от 4 до 7 лет - на инвестирование в строительство инженерных сетей водоснабжения и водоотведения. Первоначальный взнос от 30 до 100 тысяч рублей.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

За первые два года после заключения договора застройщик должен возвести фундамент и направить в АО «БИК» соответствующее уведомление (доступен онлайн-сервис).

В течение семи лет - завершить строительство и ввести в эксплуатацию дом

На период исполнения застройщиком обязательств земельный участок находится в залоге у АО «БИК».

После предоставления документов (доступен онлайн-сервис), подтверждающих ввод дома в эксплуатацию, обременение снимается.



АЛГОРИТМ РАБОТЫ

Ключевые этапы проведения работ



1. Подбор земельных участков для размещения объектов строительства



2. Передача земельных участков АО «Корпорация развития строительства»



3. Перевод категории земельных участков для возможности осуществления жилищного строительства



4. Инфраструктурное обеспечение земельных участков



5. Поиск и привлечение партнеров



6. Строительство жилья и ввод его в эксплуатацию



СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ КОРПОРАЦИЯ

Региональная корпорация развития строительства
(в форме акционерного общества)

Ключевые преимущества:



➤ собственный фонд земли для ИЖС



➤ инженерное обустройство микрорайонов ИЖС



➤ социальная инфраструктура микрорайонов ИЖС



➤ переход от хозяйственного к индустриальному типу ИЖС



ЦЕЛЕВАЯ КАТЕГОРИЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

Основная категория – работники бюджетной сферы
(медицина, педагогика)

Плановые показатели выпуска (2022 год):



**МЕДИЦИНСКОЕ
ДЕЛО**

ВПО (ТГМУ)

500 чел.

СПО (Колледжи)

680 чел.



ПЕДАГОГИКА

ВПО (ТвГУ)

130 чел.

СПО (Колледжи)

500 чел.

**Общее количество
выпускников:
Более 1,8 тыс.**

**Обеспечение 20 %
специалистов жильем
на льготных условиях
= 360 семей ежегодно**



ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ № 1



**Бизнес-модель: Реализация проекта Корпорацией
«под ключ»**



Территория гаражного кооператива № 10
(в рамках комплексного развития территорий)

г. Тверь, Заволжский р-он,
Петербургское ш.

Площадь:

более 4 га

Инфраструктура:

- подъездная дорога
- электричество
- водоснабжение
- газоснабжение

Преимущества:

- транспортная доступность
- социальная инфраструктура



ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ № 2



Бизнес-модель: Реализация совместно с инвестором (предоставление з/у без торгов (39.6 ЗК РФ), создание инфраструктуры)



Коттеджный поселок

Калининский район,
д. Николо-Малица)

Площадь:

57,9 га

Инфраструктура:

- подъездная дорога
- электричество
- водоснабжение
- газоснабжение

Преимущество:

- экология
- транспортная доступность



ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ № 3



Бизнес-модель: Реализация инвестором
(передача з/у инвестору Корпорацией с последующим предоставлением квартир)



Жилой квартал (12-16 этажей)

г. Тверь, Московский р-он

Площадь:

16,1 га

Инфраструктура:

- Социальная инфраструктура
- Парковые и развлекательные территории

Преимущество:

- Большой объем жилья - 170 тыс. кв. м
- Озеленение и благоустройство



НЕОБХОДИМЫЕ РЕШЕНИЯ

1. Создание регионального оператора – АО «Корпорация развития строительства» и внесение вклада уставный капитал
2. Передача прав на земельные участки в целях формирования земельного банка под осуществление строительства
3. Принятие решения о комплексном развитии территории
(при необходимости)