



**ОПЫТ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ  
на примере проектов «ЭКОДОЛЬЕ»**

С-Петербург, 4 октября 2012

# Экодолье – крупнейший межрегиональный Застройщик



«Экодолье» является крупнейшим межрегиональным Застройщиком проектов комплексного освоения территорий с целью малоэтажного жилищного строительства

## Иностранный капитал



Фонд прямых инвестиций  
Baring Vostok Private Equity  
Funds

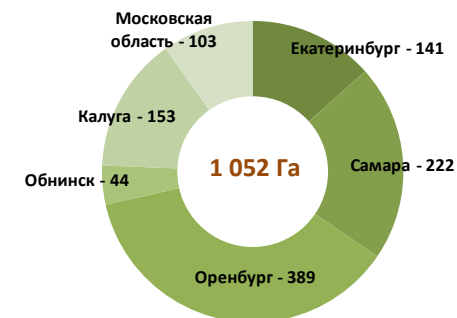


Европейский Банк  
Реконструкции и Развития

## География проектов



## Объемы строительства



Требования по ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ  
бизнеса компании

Доля жилья эконом-класса  
до 90%



**В.В. Путин:** *«Прошу самым внимательным образом изучить лучший отечественный и зарубежный опыт государственно-частного партнерства в социальной сфере. Нам необходимо сделать этот институт одним из важнейших механизмов реализации социальной политики»*

## Основы Государственно - Частного Партнерства:

- сторонами ГЧП являются государство и частный бизнес
- взаимодействие сторон закрепляется на официальной, юридической основе
- взаимодействие сторон имеет равноправный характер
- ГЧП имеет чётко выраженную публичную, общественную направленность
- в процессе реализации проектов на основе ГЧП консолидируются, объединяются ресурсы и вклады сторон
- финансовые риски и затраты, а также достигнутые результаты распределяются между сторонами в заранее определённых пропорциях

## Значение Государственно - Частного Партнерства:

- социально – экономическая стабильность региона и рынка доступного жилья
- ориентир инвесторов на реализацию долгосрочных проектов социальной направленности
- эффективное и гарантированное развитие социальной сферы
- развитие новой инженерной инфраструктуры и системы ЖКХ

## Государственно - Частное Партнерство проектов «ЭКОДОЛЬЕ»

**Практика:** Создана практическая модель ГЧП для комплексного освоения земельных участков в целях строительства малоэтажного поселка эконом класса в Оренбургской области и в Обнинске

**Цель:** последующее распространение практики ГЧП в других субъектах Российской Федерации

## Всероссийское совещание по малоэтажному строительству . Июнь 2011 г.



## Телемост с поселком «Экодолье – Оренбург»

**В.В.Путин:** Я хочу задать вопрос нашим коллегам из Оренбургской области. Юрий Александрович (Губернатор Ю.А.Берг), я вас правильно понял, что после подвода инженерной инфраструктуры вы застройщикам продаёте землю, не включая туда стоимость этой инфраструктуры?

**Ю.А.Берг:** Мы уже подвели эти сети. У застройщиков в цене квадратного метра нет этой стоимости.

**В.В.Путин:** То есть вы заплатили бюджетные деньги и в стоимость участка земли её не вкладываете?

**Ю.А.Берг:** Да.

**В.В.Путин:** *Спасибо. Я говорю, что это идеальный вариант развития событий, идеальный подход.*

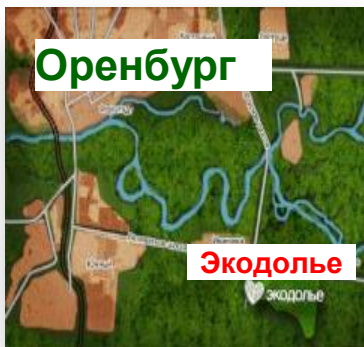
## ГЧП «Экодолье – Оренбург» :

- Созданы условия, при которых цена продажи жилья на уровне цены Минрегиона России.
- Разработан и внедрен впервые в России совместно с АИЖК кредитный продукт - «Дом с участком», который стал прототипом продукта АИЖК «Малоэтажное жилье».
- Создана образцовая площадка по внедрению ресурсосберегающих технологий и использованию энергоэффективных материалов в малоэтажном строительстве.



- Получена золотая медаль в номинации «лучший пример ГЧП» на 3-й национальный инвестиционном форуме «Муниципальная Россия», 2010 г.

# Проект «Экодолье – Оренбург»: комплексное освоение территории



Общий объем инвестиций составит 24 млрд рублей, что обеспечит дополнительное поступление более 8 млрд рублей налогов.

Магазины, кафе, предприятия бытового обслуживания



Детские сады



Школы



Культурно-досуговый центр

## ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

Общая площадь территории, га	387
Количество единиц жилья	4 212
Количество школ и детских садов	6
Культурно досуговый центр	1
Сфера малого бизнеса	4 зоны
Население, чел	14 600

Реновация и восстановление территории

## Примеры предлагаемых форматов малоэтажного жилья

### Индивидуальные дома



### Сблокированные дома



### Многоквартирные дома



- **Комплексное развитие территорий РФ:** социальная, инженерная и транспортная инфраструктуры
- **Участник программ** «Свой дом», ФЦП «Жилище», с привлечением ресурсов АИЖК и ВЭБ, а также Государственно-частного партнерства, программ АРИЖК – переезд, военная ипотека.
- **Проектирование и строительство на основе примеров мирового опыта** и использования



## 12-квартирный жилой дом с уровнем снижения энергопотребления по классу «А»



### Пассивная энергоэффективность:

- Стены, Окна и двери
- Меридиональная ориентация

### Применение современных инженерных энергоэффективных систем:

- Отопления и Горячего водоснабжения
- Вентиляции и Охлаждения воздуха в летний период
- Электроэнергии

### Экономия и учет энергоресурсов:

- Поквартирный учет, Общедомовой учет
- Применение светодиодных светильников
- Установка датчиков движения

В проектах «Экодолья» успешно применяются программы энергосбережения и экологического строительства, все дома в поселках по энергоэффективности превышают требования СНиП. По заданию Госкорпорации Фонд ЖКХ в рамках программы переселения из ветхого и аварийного жилья построены 12-квартирный дом имеющий энергоэффективность класса «А», также индивидуальный жилой дом по технологии «Пассив хаус» с нулевым энергопотреблением. В оснащении этих домов оборудованием принимали участие «Российское энергетическое агентство» и компании, входящие в Госкорпорацию «Роснано».

## Индивидуальные дома по технологии «Пассив – Хаус» (класс А)

### Энергетический паспорт жилого здания

Энергетический паспорт Жилого здания	
Дата составления: 14 апреля 2011 года.	
2011 год	
Потребление конечной энергии	
<p>Эффективное ↓ Не эффективное</p> <p>50 90 100 105 175 %</p> <p>Класс А ↑ Класс В ↑ Класс С ↑ Класс D ↑</p>	
Тип здания	Кама-бизнес
Адрес	с. Иваница, Оренбургского района, Оренбургская область, поселок «Экодолье»
Дата постройки	
Дата ввода в эксплуатацию	
Площадь дома	132,88 м <sup>2</sup>
Отделываемый объем	885,48 м <sup>3</sup>
Составитель:	ООО «Комплекс Инженерно-энергетический» Ул. Ивана Бабушкина, 18 корпус 1
Исполнитель:	Иванов И.И.
«Союз Энергоаудиторов» и Триником Минэнерго по региональному развитию от 27 февраля 2010 г. № 79.	
117467, г. Москва, ул. Ивана Бабушкина дом. 13 к.1 Тел.: (499) 124-66-33 Тел./Факс: (499) 124-21-14 www.regenergo.ru	



Компания «Экодолье» в консорциуме с компанией «Мосстрой 31» и ведущими производителями энергоэффективного инженерного оборудования (солнечные батареи, рекуператоры и т.д.), реализует проект по строительству ИЖД «КАМА» по технологии несъемной опалубки «НЕОПОР»

### Применяемые технологии строительства

Деревянно-каркасные , модульные панели , SIP панели

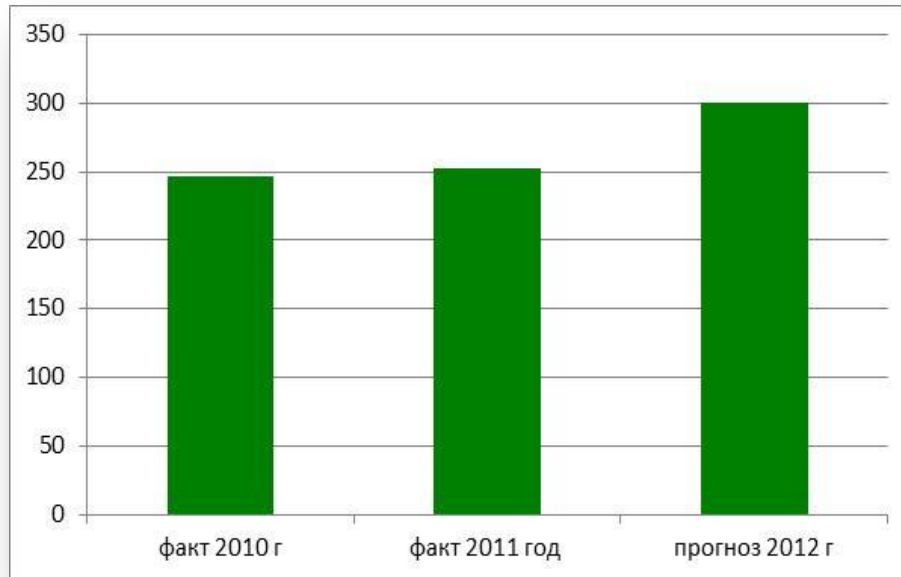
Несъемная опалубка: Durisol, Неопор.

Блочная: газо-, пенобетон, теплостен

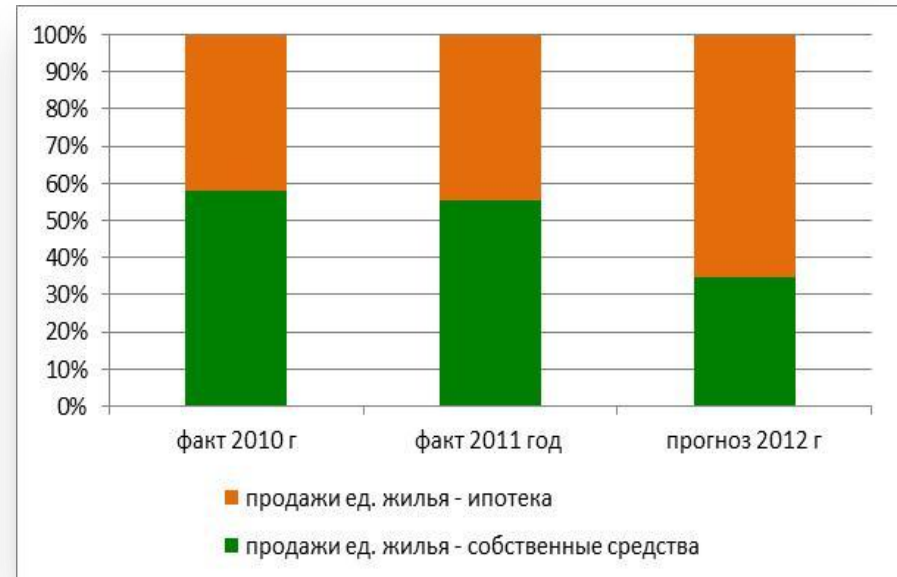
Каркасная: ЛСТК



## Объем продаж , ед. жилья



## Доля ипотечных сделок, %



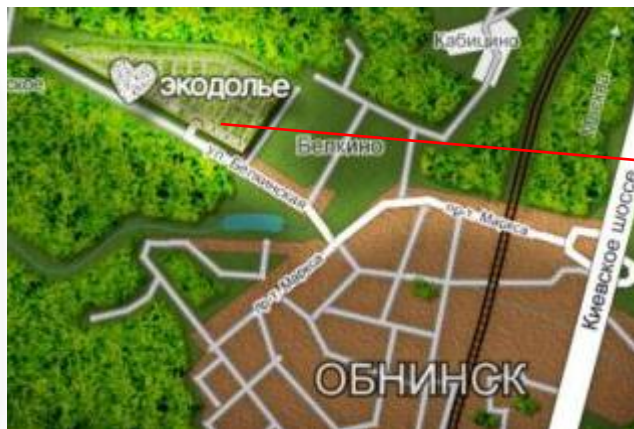
- Государственно-частное партнерство гарантирует развитие инфраструктуры и обеспечивает доступные цены на жилье
- Компания «Экодолье» совместно с АИЖК разработала и впервые в России применила ипотечный продукт «Малоэтажное жилье», позволивший осуществлять ипотечное кредитование на этапе строительства жилых домов по ставке от 7,9% до 10,5% в рублях и первоначальном взносе от 10%. Доля ипотечных сделок в 2012 году составила 65%.

**Реализация жилья : 25-35 единиц жилья в месяц.**

# Проект: «Экодолье - Обнинск» (Калужская область)



## Расположение проекта



## План застройки



## Ключевые показатели проекта

Общая площадь территории, Га	44,2
Количество домов, ед.	564
Количество застраиваемых кв.м.	62 000
Предполагаемое население, чел.	1 860

## Инфраструктура

Магазины, кафе, бытовая инфраструктура	
Детский сад 80 мест	1

**Объем инвестиций в проект:  
2,5 млрд. руб**

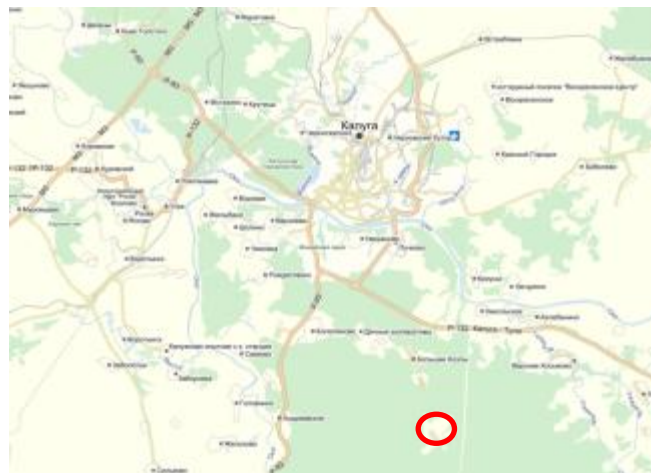
- спортивные площадки;
- обширные прогулочные зоны с детскими площадками (всего на территории поселка будет 7 детских площадок), с оборудованными местами для отдыха: беседки, скамейки;
- минимаркет, аптека, отделение банка, пункт приема химчистки и прачечной, кафе, магазины;
- гостевые парковки.

**Сохранение деревьев при строительстве и проживании**

# Проект: «Экодолье – Калуга»

Земельный участок для строительства поселка «Экодолье», общей площадью 136 Га расположен в Перемышльском районе Калужской области, возле деревни Мужачи (15 км. от центра г.Калуга)

## Расположение проекта



## Эскиз плана застройки



## Проект реализуется в рамках ГЧП:

- **Субъект** производит подведение инженерных сетей, строит социальные объекты.
- **Инвестор** реализует часть площадей по цене ниже цены Минрегиона

## Ключевые показатели проекта

Общая площадь территории, Га	136
Количество домов, ед.	1 621
Количество застраиваемых кв.м.	171 406
Предполагаемое население, чел.	3 687

## Инфраструктура

Школа	1
Детский сад	2

**Объем инвестиций в проект: 8,4 млрд. руб**

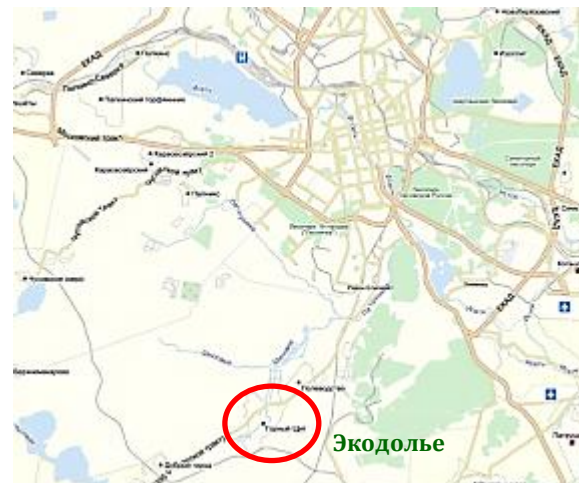
**Реновация и восстановление территории**

# Проект: «Экодолье – Екатеринбург»



Земельный участок для строительства поселка «Экодолье», общей площадью 140 Га. Расположен в Чкаловском районе города Екатеринбург.

## Расположение проекта (Екатеринбург)



## Эскиз плана застройки



## Ключевые показатели проекта

Общая площадь территории, Га	140
Количество домов, ед.	1 839
Количество застраиваемых кв.м.	169 257
Предполагаемое население, чел.	4 014

## Инфраструктура

Школа	1
Детский сад	2

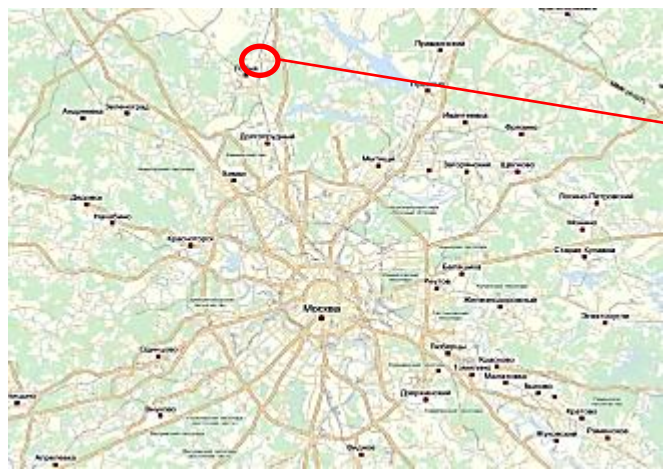
**Объем инвестиций в проект: 8,7 млрд. руб**

**Очистка и сохранение лесного массива в центре поселка**

# Проект: «Экодолье - Московская область»

Земельный участок рассматриваемый под строительство «Экодолье», общей площадью 102,45 Га (76,42 Га + 26,03 Га) Расположен в Мытищинском районе Московской области, Федоскинское сельское поселение, возле деревни Шолохово (Дмитровское шоссе, 16 км. от МКАД)

## Расположение проекта



## План участка



## Ключевые показатели проекта

Общая площадь территории, Га	102
Количество домов, ед.	1 393
Количество застраиваемых кв.м.	141 437
Предполагаемое население, чел.	3 136

## Инфраструктура

Школа	1
Детский сад	1

**Объем инвестиций в проект: 9,1 млрд. руб**

**Реновация и восстановление территории**

# Проект: «Экодолье – Самара»



Земельный участок для строительства поселка «Экодолье», общей площадью 220 Га расположен в Красноярском районе Самарской области, возле с.Белозерка.

Данное направление выбрано как самое перспективное исходя из нескольких проведенных маркетинговых исследований в Самаре.

## Расположение проекта



## Эскиз плана застройки



## Ключевые показатели проекта

Общая площадь территории, Га	220
Количество домов, ед.	2 800
Количество застраиваемых кв.м.	268 314
Предполагаемое население, чел.	5 689

## Инфраструктура

Школа	1
Детский сад	2

**Объем инвестиций в проект:  
16,5 млрд. руб**

**Сохранение природной зоны поймы реки Сок**

## Проекты «Экодолье»: вклад в развитие региона



**Обеспечивает** комфортным и доступным жильем жителей с учетом всех потребностей будущих жителей в социальной инфраструктуре: детские сады, школы, культурно-досуговые центры, транспортное сообщение. Обеспечение жителей централизованной инженерной инфраструктурой: газ, электричество, водоснабжение и канализация.



**Обеспечивает** налоговые поступления в региональный и муниципальный бюджеты до 40% от объема инвестиций



**Открывает** новые рабочие места в проекте, смежных отраслях и подрядных компаниях для населения региона



**Создает** благоприятные условия для развития малого бизнеса производственных и сервисных услуг : магазины, кафе, развлекательные центры.

# Проекты компании - комплексное освоение территории





Фото: Проект «Экодолье - Оренбург». Первая очередь строительства  ЭКОДОЛЬЕ



# Фото проект «Экодолье Оренбург» . Вторая очередь строительства



# Фото Проекты Экодолье. Наши жители Оренбург и Обнинск



# Фото Проекты Экодолье. Наши жители Оренбург и Обнинск



# Награды и координаты компании



**FIABCI Prix d'Excellence**  
FIABCI Prix d'Excellence – конкурс девелоперских проектов в области жилой и коммерческой недвижимости Международной Федерации Профессионалов Рынка Недвижимости.



Диплом за презентацию  
«Практические аспекты реализации национальной программы малоэтажного жилищного строительства «Свой дом»»

ДомЭкспо, 7-10 октября 2010 г.



Золотая медаль 3го инвестиционного форума "Муниципальная Россия"



**Диплом победителя в номинации «Ипотека года»**

IV Российский форум лидеров рынка недвижимости, 2010 г.



**Диплом Green Awards в номинации «Малоэтажное жилищное строительство»**

Первый всероссийский конкурс по экологическому развитию и энергоэффективности Green Awards за победу в номинации "Малоэтажное жилищное строительство"



**Общероссийский Конкурс проектов комплексного освоения территорий Министерства регионального развития**

Диплом первой степени и хрустальный кубок в номинации «За вклад в развитие рынка доступного жилья»



**Лауреат премии «Инноватор года»**

Региональный конкурс профессионального признания «Московские звезды 2011»



**Приз CREDO**

в номинации "Лучшая организация-застройщик на рынке малоэтажного и загородного жилищного строительства"



**Общероссийский Конкурс проектов комплексного освоения территорий Министерства регионального развития**

Гран при «За лучший комплексный инвестиционный проект, обеспечивающий развитие территории».



**Номинация «Лучший посёлок на рынке на рынке загородной недвижимости 2011»**

Региональный конкурс профессионального признания "Московские звезды 2011".



**Золотая медаль за удачный пример реализации государственно-частного партнерства**

Третий национальный инвестиционный форум "Муниципальная Россия", золотая медаль за удачный пример реализации государственно-частного партнерства.



**Сертификат Ecovillage**

Соответствие стандарту НПН НБЭОП  
«Комплексная оценка экологической безопасности объекта: территория и малоэтажная недвижимость. Ecovillage 2.0».



Приз Всемирной ассоциации FIABCI Prix d'Excellence 2011 в номинации «Охрана окружающей среды и восстановление территорий»



Конкурс по экологическому развитию и энергоэффективности Green Awards в номинации «Малоэтажное жилищное строительство»

Компания «Экодолье»

123056, г. Москва, ул. Гашека, д.7, строение 1,

Тел.: (495) 380-34-78, Факс: (495) 641-16-03, [www.ecodolie.ru](http://www.ecodolie.ru)

Генеральный директор: Филиппишин Константин Викторович