

Строительная неделя Московской области -2013

Взаимодействие государства, девелопера,
инвестора и будущего резидента. Государственные
инициативы по развитию КОТ

Сецкая В.А.,
Президент GVA Sawyer

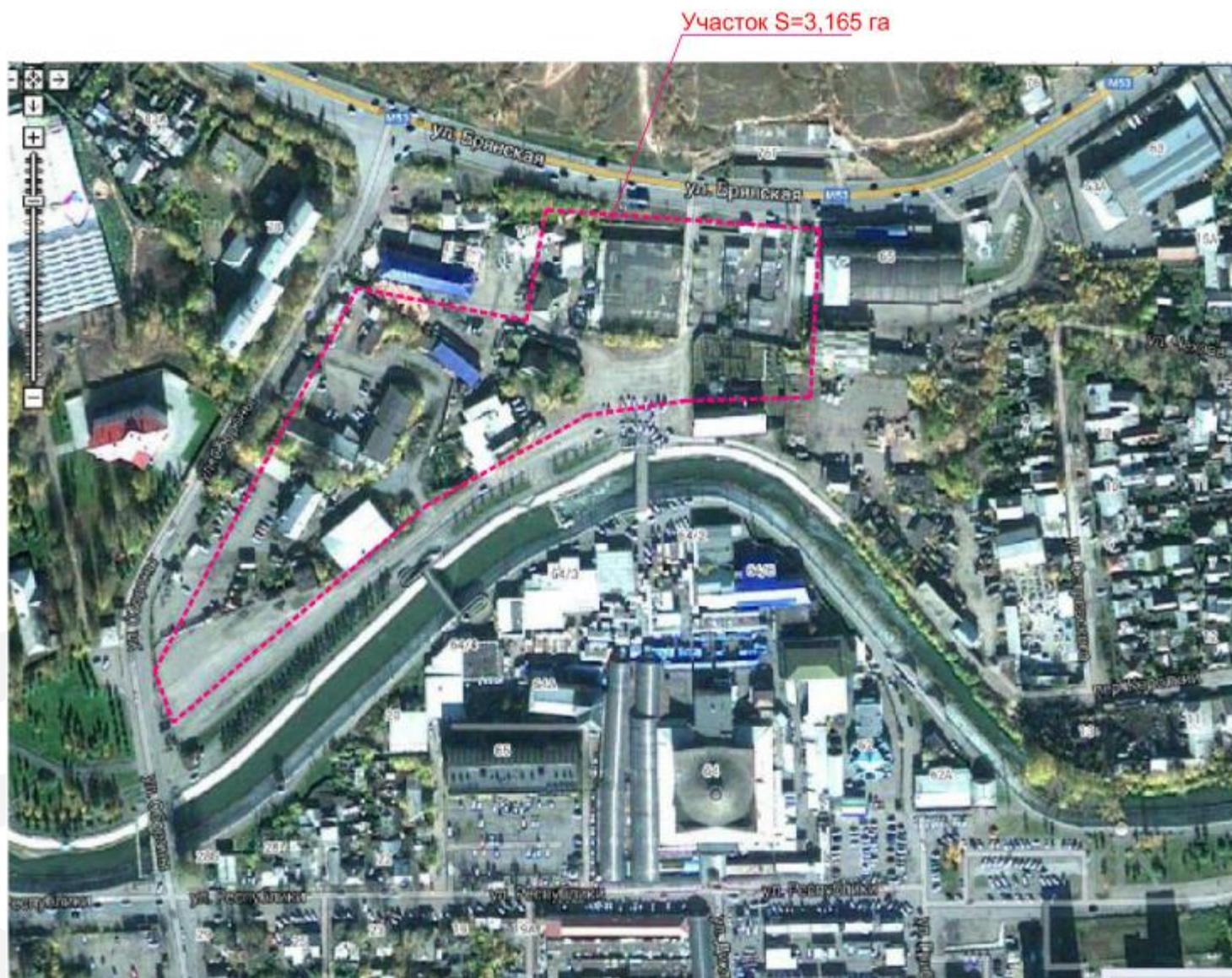
Основные факторы, влияющие на принятие решения инвестором и девелопером о комплексном освоении территории

1. Приобретение юридических прав на площадку.

- Устраивающий девелопера вид разрешенного использования площадки.
- Вывод с территории существующих собственников и арендаторов, имеющих различный юридический статус (расселение, релокация, выкуп прав).
- Активное участие административных органов в решении вопросов освобождения площадки.
- Необходимость специальных юридических механизмов, часто локального характера, позволяющих девелоперу «зайти» на территорию.

(Существующий положительный опыт : Механизм РЗТ (развитие застроенных территорий) Статья 46.1 Градостроительного кодекса РФ). Создание агентств по развитию территорий, где функции контроля, распоряжения и управления землями передаются подконтрольному городу/области юридическому лицу)

Ситуационный план



Проект планировки, выпущенный администрацией города



Концепция посадки торгового центра



Основные факторы, влияющие на принятие решения инвестором и девелопером о комплексном освоении территории

2. Транспортная инфраструктура и инженерное обеспечение территорий.

- Потребности в комплексной модернизации и строительстве внеплощадочных сетей.
- Сложности с оценкой до приобретения прав на площадку возможностей получения ТУ, «не убивающих» проект коммерчески.
- Бюджетная нагрузка на ранние фазы проекта за счет необходимости инженерного обеспечения всей территории.
- Комплексное решение транспортной схемы, где материальная нагрузка за решение проблемы для всей территории зачастую ложится на одного инвестора.

Положительный опыт: (механизмы ГЧП, в том числе через агентства развития территорий)

Основные факторы, влияющие на принятие решения инвестором и девелопером о комплексном освоении территории

3. Получение согласований

- Забюрократизированность процедур. Отсутствие ответственности согласующих органов за сроки выдачи согласований.
- Многоуровневая ведомственная принадлежность при решении вопросов : федеральный, областной , районный, муниципальный уровень.

Положительный опыт : Использование агентств по развитию территорий в качестве «проводника» в процессе получения согласований.

4. Маркетинговое качество продукта. Необходимость увязать интересы инвестора с градостроительными, архитектурными , экологическими нормами и требованиями.

5. Взаимоотношения с собственниками смежных территорий. Проблемы : сроки освоения, разделение затрат, координация согласований .

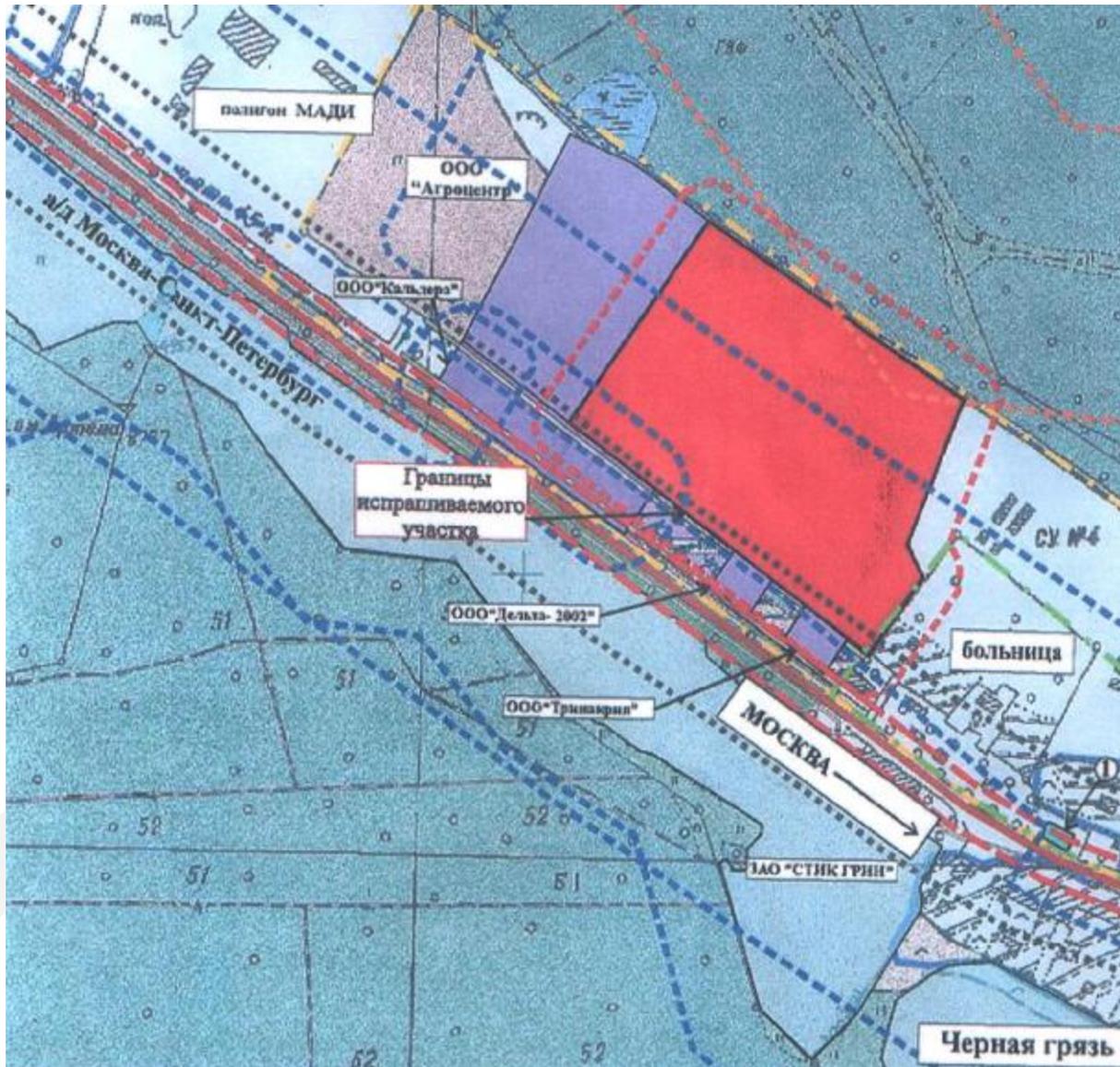
Аутлет центр Fashion House (Солнечногорский р-н МО)



Ситуационный план



Опорный план



Направление перспективной автодороги на Перепечино

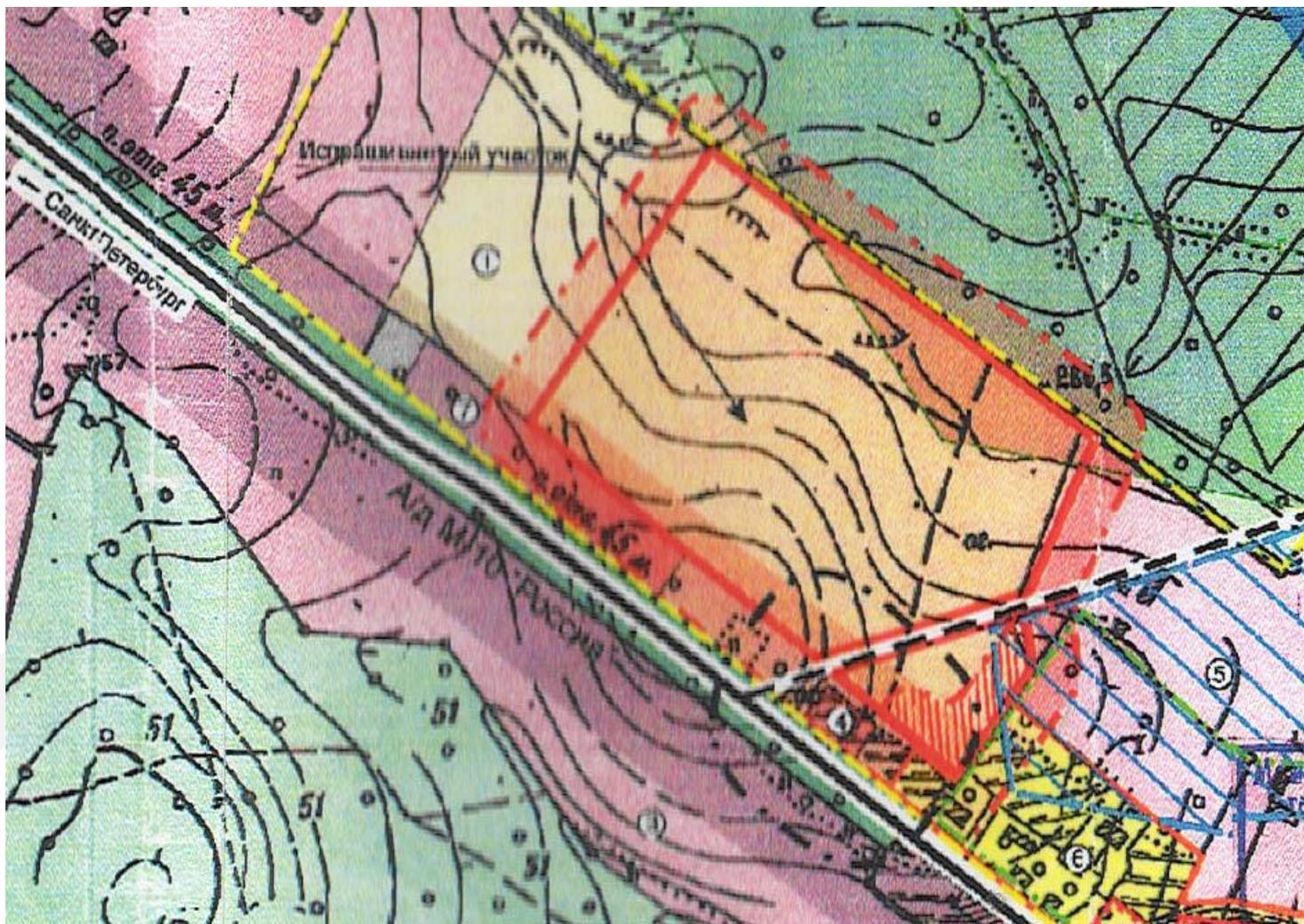


Схема организации территории

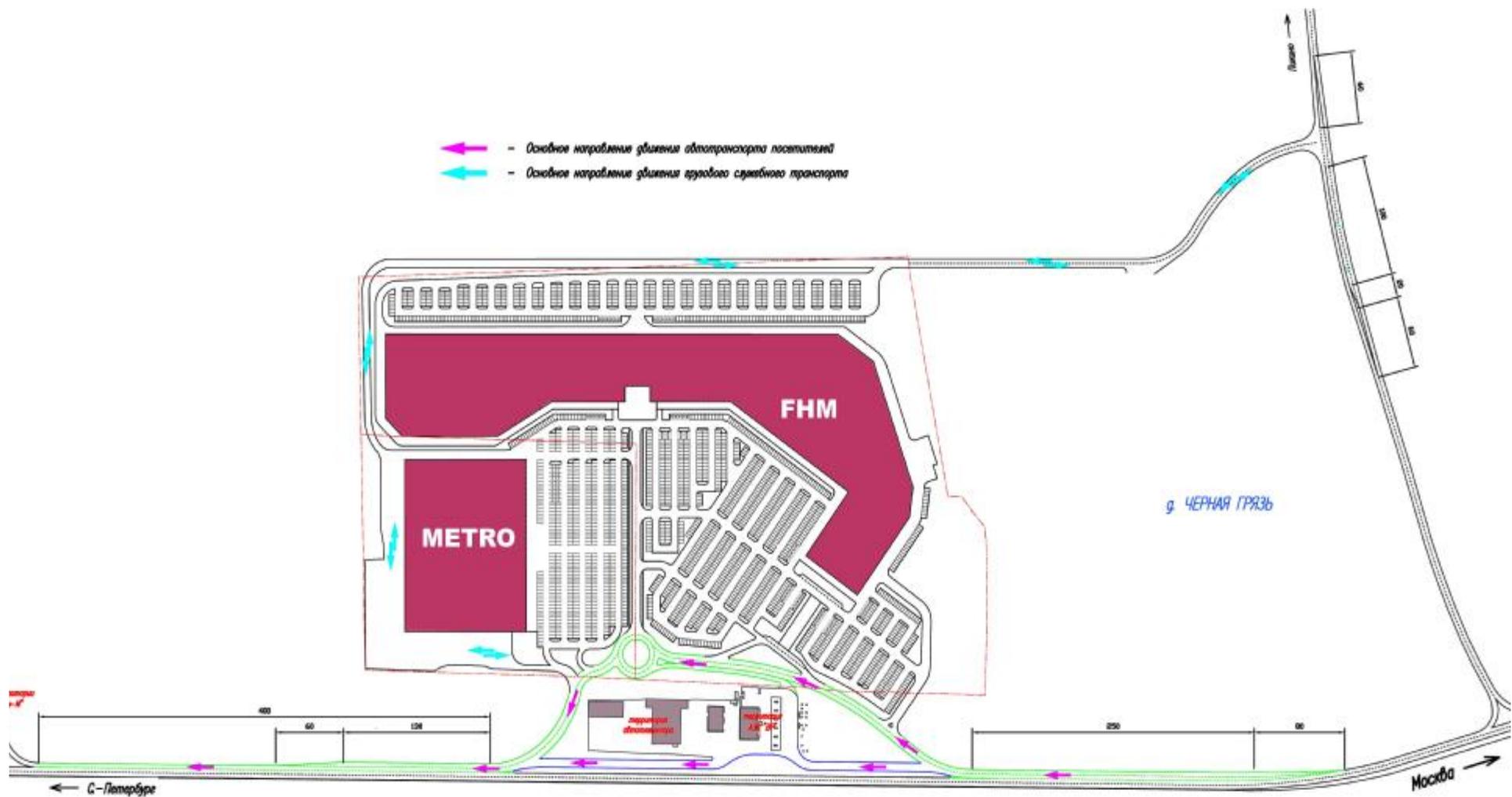


Схема въезда-выезда на М10



GVA Sawyer

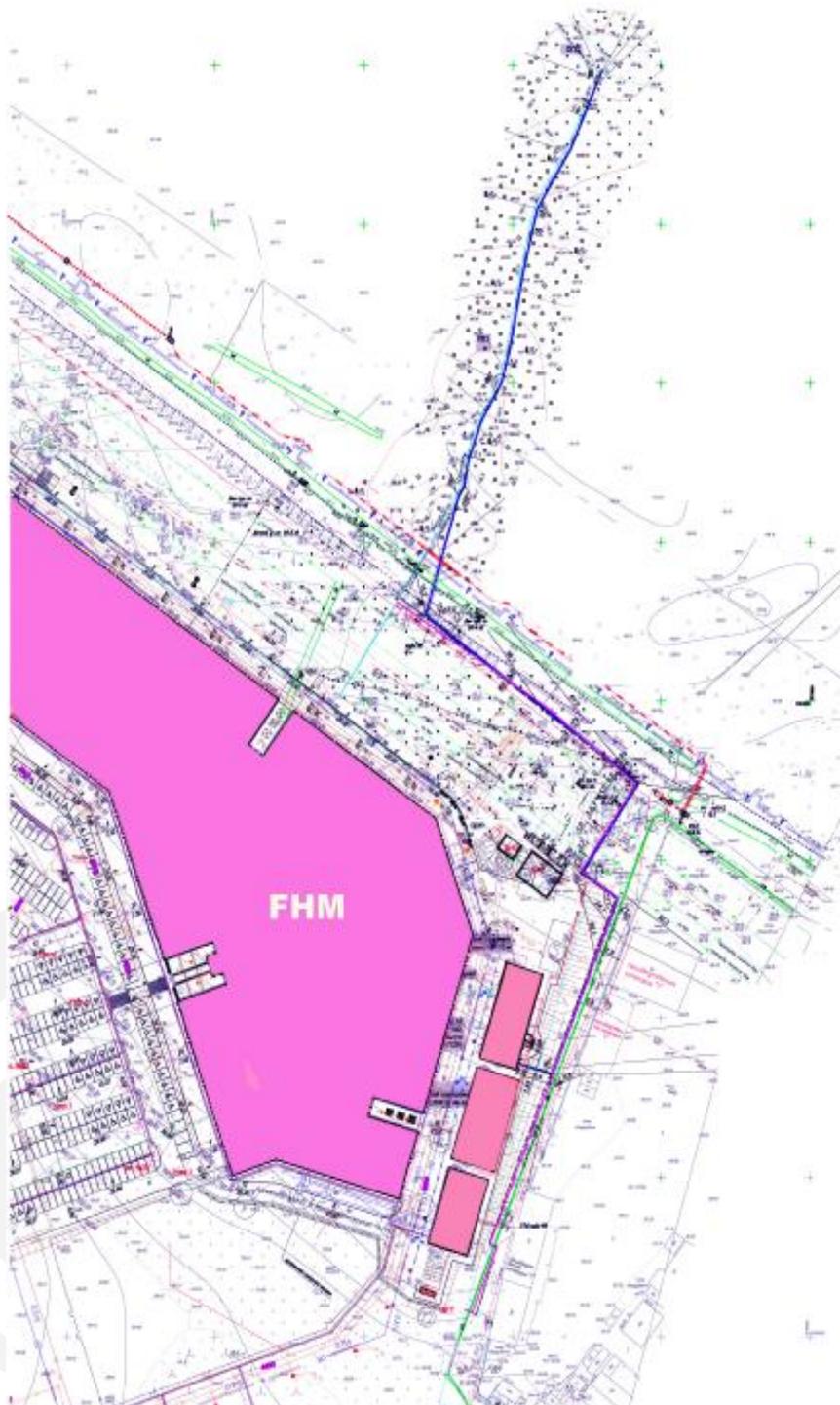
Транспортная схема







План трассы газопровода для газоснабжения котельной



Трасса кабельной линии для электроснабжения







Москва, Санкт-Петербург
Краснодар, Красноярск

T: +7 (495) 797-4401

F: +7 (495) 797-4400

info@gvasawyer.com

www.gvasawyer.ru

