

КОНЦЕПЦИЯ ЭФФЕКТИВНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ЗАКАЗЧИКОМ ПРОЕКТОВ «ЭКОНОМИЧЕСКИ ЭФФЕКТИВНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»

Докладчик:

Дмитрий Хамидов

- операционный директор ГК «ВЫСОТА-СЕРВИС»;
- постоянный член комитета по предпринимательству в сфере ЖКХ при ТПП России;
- председатель подкомитета №6 – «Экологически ответственное управление и содержание зданий и сооружений» (входит в ТК 366, утвержденного приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии)

ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ

ПЛЮСЫ:

- надежный способ сохранения капитала;
- инфляция не сказывается на цене актива (цена, как правило, растет быстрее инфляции);
- возможность получения пассивного дохода (при сдаче в аренду).

В России инвестиции в недвижимость являются популярным видом бизнеса. Получать доход можно через куплю-продажу помещений, сдачу в аренду и т.п.

МИНУСЫ:

- высокий порог входа из-за высокой стоимости объектов;
- долгая окупаемость;
- дополнительные расходы, снижающие доходность (оплата ЖКХ, ремонт, налоги).

СТРОИТЕЛЬСТВО – ОСНОВНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ БИЗНЕСА В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Любое строительство недвижимости, это в большинстве случаев проекты, направленные на получение максимальной прибыли. Но получения прибыли возможно только в тех случаях, когда построенная и сданная в эксплуатацию недвижимость является экономически эффективной.

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ В 2023 ГОДУ 833 МЛРД РУБЛЕЙ

Это самым высокий показатель с 2000 года.

ГОДОВОЙ ПРИРОСТ –67,6%

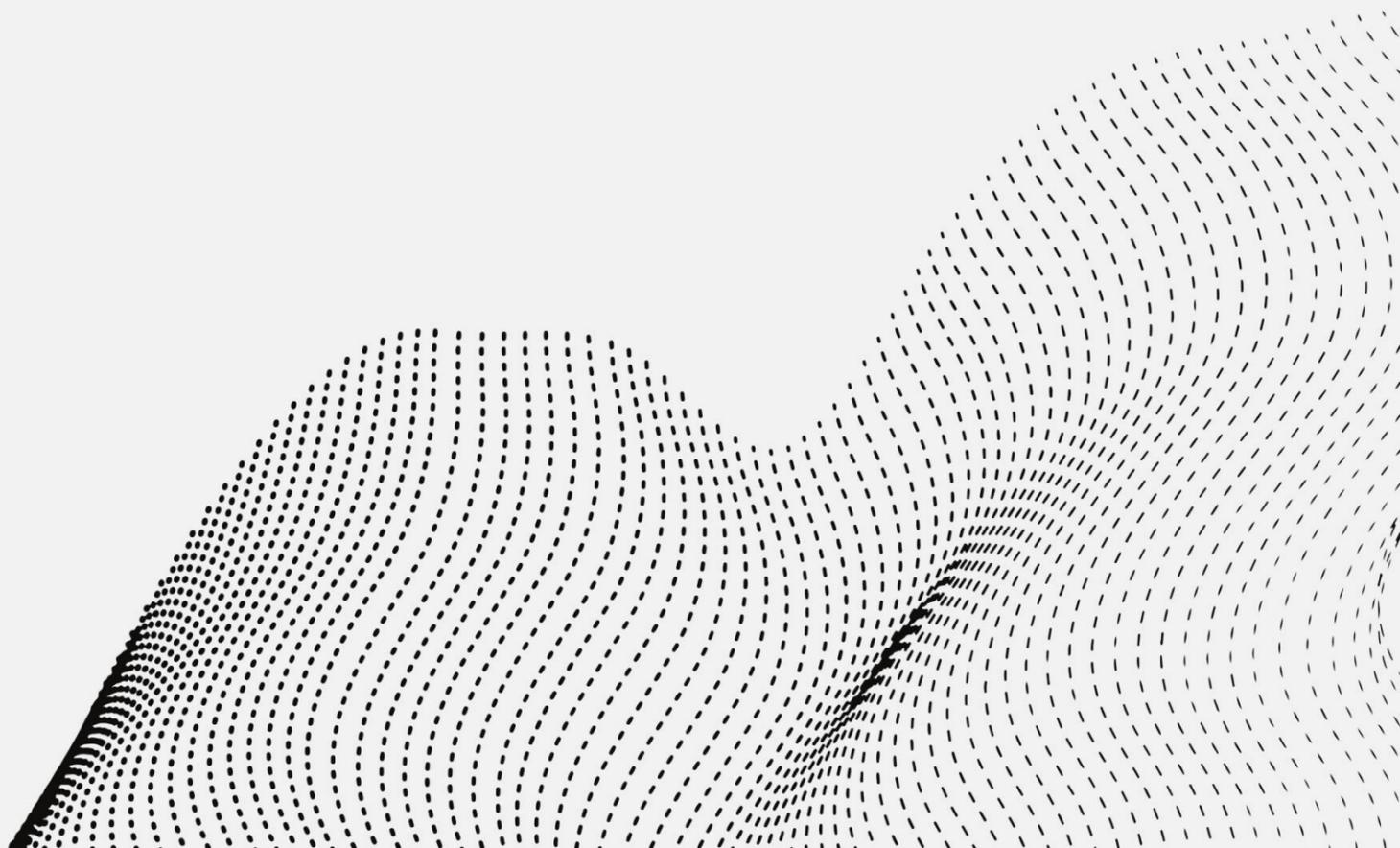
Это максимальное значение с 2016 года, когда прирост составил 93%.





ЭКОНОМИЧЕСКИ ЭФФЕКТИВНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

это в первую очередь эффективный объект инвестирования, предполагающий собой минимальные вложения денежных средств и получение максимальной прибыли, сопутствующие минимальным рискам реализации (финансовым и юридическим).



СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

1

ПОДГОТОВКА И ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Перед началом строительства проводится ряд подготовительных мероприятий: создание концепции проекта, анализ земельного участка, разработка проектной документации и многое другое.

Важно создать такой проект, который одновременно с экономическим эффектом, сочетал бы в себе функциональность, эстетичность и безопасность.

2

СТРОИТЕЛЬСТВО

Строительство МКД начинается после подготовки и получения разрешительной документации. Сначала производятся земляные работы, которые включают подготовку площадки под строительство и выравнивание грунта. Затем осуществляется возведение фундамента, который является основой для дальнейшего строительства.

После установки фундамента начинается монтаж несущих конструкций и инженерных систем. Это включает в себя строительство стен, перекрытий, кровли, а также установку систем отопления, вентиляции, водоснабжения и канализации. Все работы должны выполняться с соблюдением строительных норм и требований.

3

СДАЧА ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Производится подключение коммуникаций, включающих электроснабжение, водоснабжение, канализацию, телефонию и интернет. Важно, чтобы все системы были исправны и соответствовали требованиям безопасности и качества.

Оформление документации и сдача готового объекта в эксплуатацию является последним этапом. Для этого необходимо составить все необходимые документы, включая акты приема-передачи, разрешения на эксплуатацию, технический паспорт и другие. Только после этого многоквартирный дом может быть сдан в эксплуатацию и предоставлен жильцам.

4

ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Четвертый этап практически никогда не рассматривается и не учитывается в рамках строительства, но имеет существенное значение в концепции формирования «Экономически эффективной недвижимости».





ИНВЕСТОР



ЗАКАЗЧИК



ГЕНПОДРЯДЧИК



ПРОЕКТИРОВЩИК



ПОСТАВЩИК



ПОДРЯДЧИК

Строительство любого объекта недвижимости – это многогранный процесс, основными ключевыми участниками которого являются:

- заказчик (застройщик);
- девелопер;
- генеральный подрядчик.

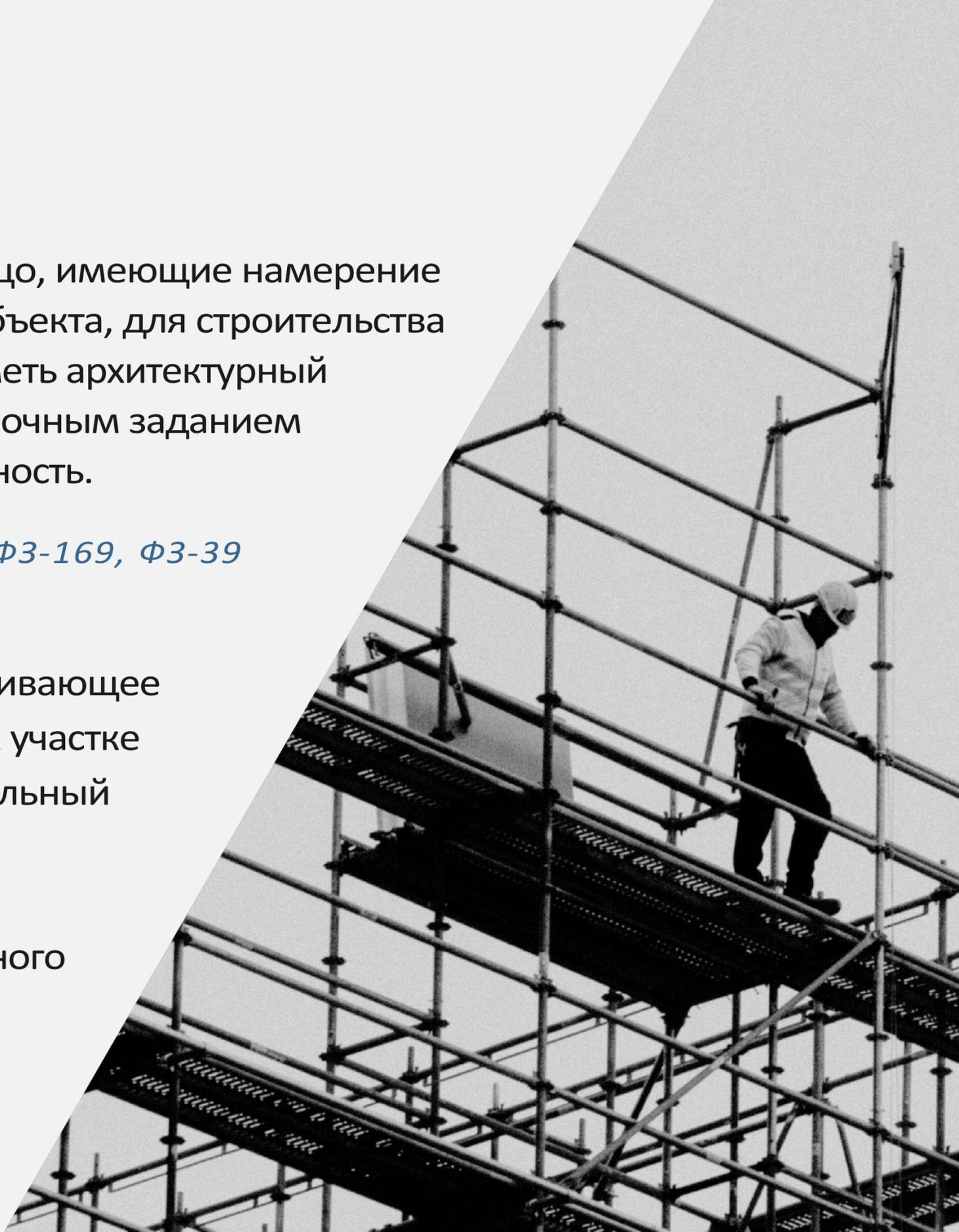
КТО ТАКОЙ «ЗАКАЗЧИК» В СТРОИТЕЛЬСТВЕ?

ЗАКАЗЧИК / ЗАСТРОЙЩИК — гражданин или юридическое лицо, имеющие намерение осуществить строительство, реконструкцию архитектурного объекта, для строительства которого требуется разрешение на строительство, — обязан иметь архитектурный проект, выполненный в соответствии с архитектурно-планировочным заданием архитектором, имеющим лицензию на архитектурную деятельность.

ФЗ-190, ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве...», ФЗ-169, ФЗ-39

ЗАСТРОЙЩИК — физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

П.16 ст.1 Градостроительного кодекса РФ



ЗАКАЗЧИК / ЗАСТРОЙЩИК – это центральное звено при строительстве недвижимости, от которого зависят и старт и реализация проекта.

ФУНКЦИИ

- разработка концепции объекта недвижимости;
- проектирование объекта и разработка проектной документации;
- контроль строительного процесса;
- контроль работы подрядчиков, приемка объекта строительства и его ввод в эксплуатацию и многое другое.

**ЗАКАЗЧИК – ЭТО КЛЮЧЕВАЯ ФИГУРА,
ОТ КОТОРОГО ЗАВИСЯТ И СТАРТ
И РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТА**



ОТРАБОТКА ФУНКЦИОНАЛА

ЗАКАЗЧИК

- формирует аспекты своих полномочий и ответственности, чтобы недвижимость в итоге стала экономически выгодной и привлекательной;
- проводит экономическую оптимизацию будущего объекта недвижимости, т.е. определяет наиболее эффективное или наиболее экономичное решение среди имеющихся альтернатив объемнопланировочного, конструктивного, инженерного характера.



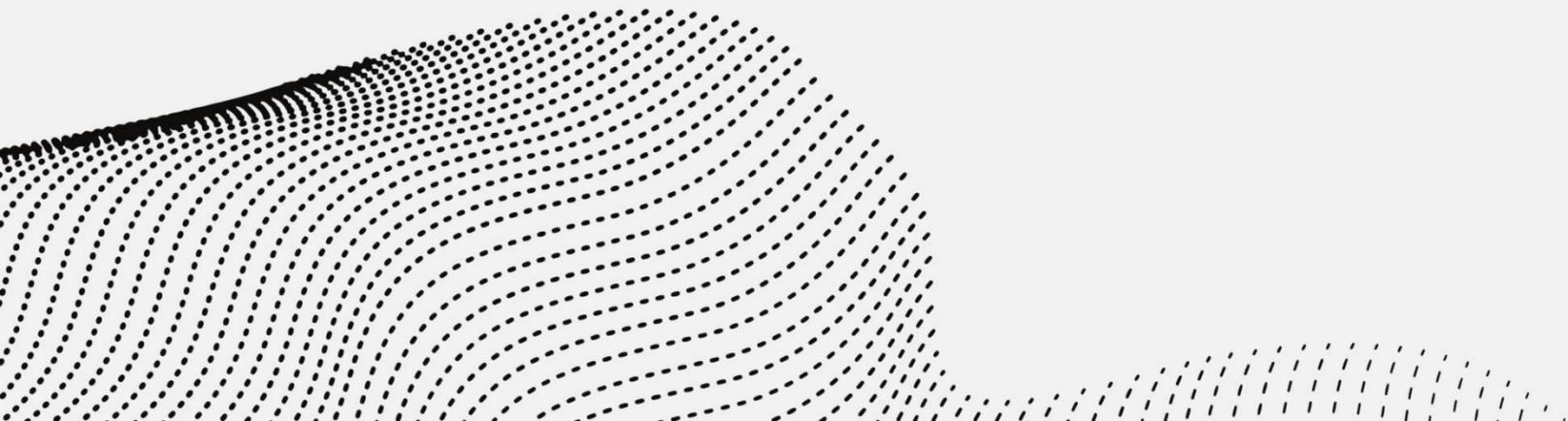
**КАЧЕСТВЕННОЕ ВЫПОЛНЕНИЕ ЗАКАЗЧИКОМ СВОЕГО
ФУНКЦИОНАЛА НА ВСЕХ ЭТАПАХ СТРОИТЕЛЬСТВА
ПОЗВОЛЯЕТ СДЕЛАТЬ ПРОЕКТ ЭКОНОМИЧЕСКИ
ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫМ**

ПОТЕРЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

ЗАКАЗЧИК

- несет убытки при возникновении гарантийных случаев;
- теряет обещанную (запланированную) прибыль или она значительно уменьшается в виду образования незапланированных расходов.

**КАК СЛЕДСТВИЕ – БАНКРОТСТВО СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОРГАНИЗАЦИЙ ВМЕСТЕ СО ЗНАЧИТЕЛЬНЫМИ ПРОБЛЕМАМИ
ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**





ПО КАКИМ ПРИЧИНАМ ЭТО ПРОИСХОДИТ?

- неверно выстроенная концепция;
- упускается социальная ответственность Заказчика.

**ЗАКАЗЧИК УПУСКАЕТ КОНЦЕПТУАЛЬНУЮ
ЦЕЛЬ СТРОИТЕЛЬСТВА НЕДВИЖИМОСТИ,
ОГРАНИЧИВАЯСЬ ЗАПУСКОМ ОБЪЕКТА В
ЭКСПЛУАТАЦИЮ (ПОЛУЧЕНИЕМ РНВ), НЕ
ЗАДУМЫВАЯСЬ О ДАЛЬНЕЙШЕЙ
ЭКСПЛУАТАЦИИ**



СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ И ПРАВИЛА

- Градостроительный кодекс РФ; многочисленные
- СНиПы; технические регламенты;
- специализированные нормы на инженерные системы зданий; и многие другие документы.

**НЕ УЧИТЫВАЕТСЯ РЕАЛЬНАЯ
ВОЗМОЖНОСТЬ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ,
ПОЛУЧАЯ В РЕЗУЛЬТАТЕ НЕВЕРНЫЕ
ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ, СОВЕРШАЯ ОШИБКИ
ПРОЕКТИРОВАНИЯ.**

Все это приводит к незапланированным расходам и к невозможности осуществления полноценной эксплуатации объекта.

- при проектировании объекта не учитывается климатическая зона, осуществляется неверный выбор оборудования, неверная оценка потребностей будущих пользователей недвижимости.
- проектируется «сухой» паркинг, в который поступают грунтовые и талые воды, повреждая общедомовое и личное имущество, вынуждая застройщика компенсировать убытки, проводить дополнительные строительные работы; ворота в паркинг, не рассчитаны
- на то количество открываний, которое предполагает соответствующее количество машиномест; образование стак-эффекта в высотных зданиях, приводящего к
- остановке лифтов, препятствующего открыванию дверей в лобби; установка на входах в подъезд, въездах в паркинг водяных тепловых завес, не рассчитанных на
- наши климатические условия.

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ЗАКАЗЧИКА СО СЛУЖБАМИ ЭКСПЛУАТАЦИИ

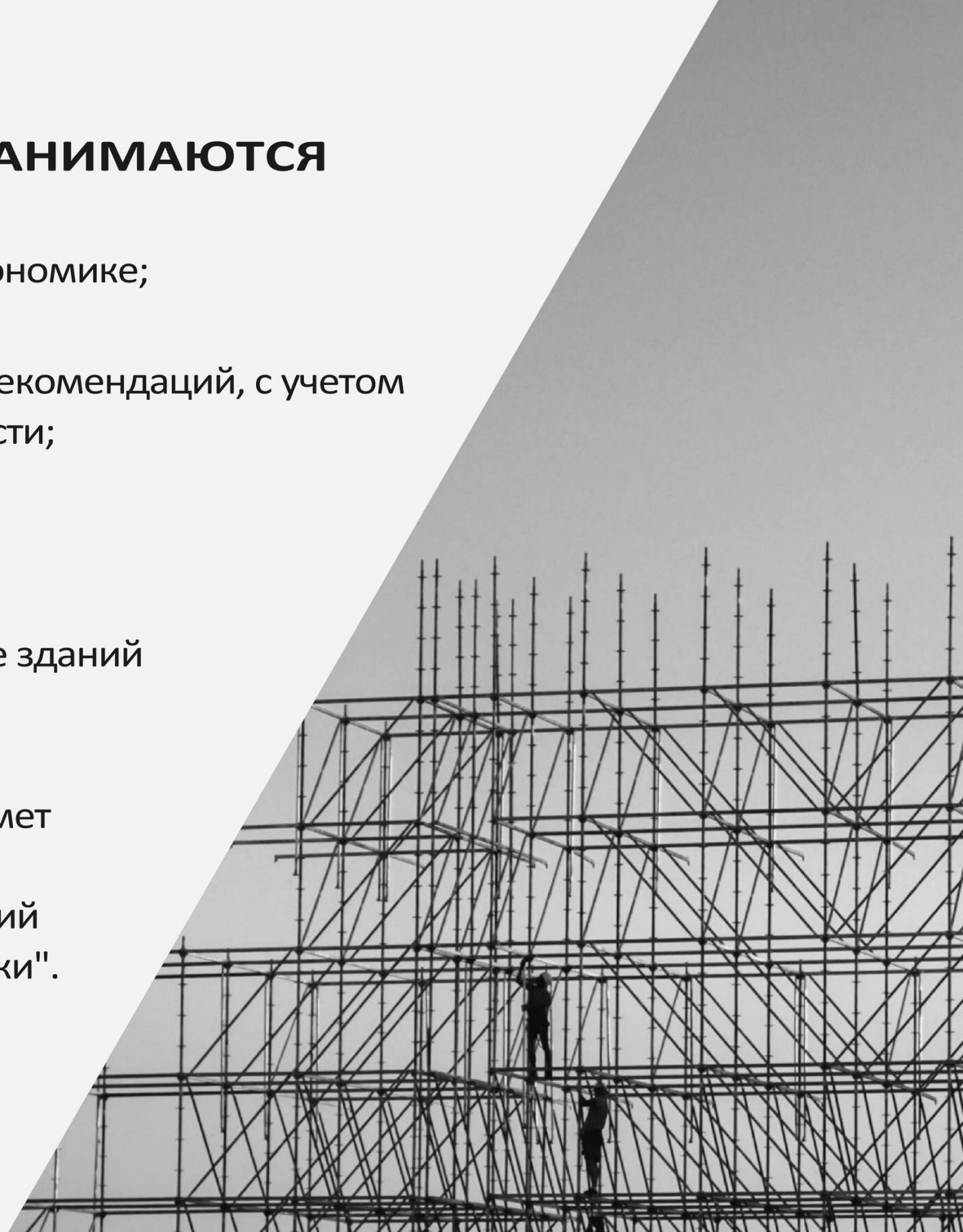
- позволяет адаптировать объект недвижимости к эксплуатации;
- делает проект экономически привлекательным, минимизируя юридические и финансовые риски.

**МНОГИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ ПЕРЕСТРОИЛИ СВОЮ РАБОТУ.
ЗАКАЗЧИКИ НА УСЛОВИЯХ КОНСАЛТИНГА ПРИВЛЕКАЮТ
СПЕЦИАЛИСТОВ ЭКСПЛУАТАЦИИ НА ВСЕХ ЭТАПАХ
ПРОЕКТИРОВАНИЯ К РАЗРАБОТКЕ И РЕАЛИЗАЦИИ СВОИХ
ПРОЕКТОВ.**



СПЕЦИАЛИСТЫ СЛУЖБЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗАНИМАЮТСЯ

- проработкой проектов на адаптивность к современной экономике;
- при проектировании – выдачей актуальных замечаний и рекомендаций, с учетом современных тенденций и наработок в сфере недвижимости;
- разработкой концепции сервиса;
- проработкой логистики потребителя как при строительстве зданий (АР), так и при последующей эксплуатации;
- отработкой всех стадий проектной документации на предмет доступности комплектующих и материалов, проработки эффективности проектирования инженерных коммуникаций и систем, проектов безопасности, а также "зеленой повестки".



ЖИТЕЛЬ ПОЛУЧАЕТ



Прозрачные процессы

будущей эксплуатации МКД (разделение людских потоков, дворы без машин, дополнительные сервисные службы, ограничения при проведении РСР, юридический статус недвижимости (апартаменты))



Прорачное ценообразование

прозрачное, обоснованное и понятное ценообразование, в том числе в части дополнительных затрат (стоимость содержания центрального кондиционирования, повышенные расходы на содержание МОП)



Снижение рисков

аварийных ситуаций в МОП и в части общедомовых инженерных сетей, а также упрощенные/более дешевые процессы эксплуатации МКД



Стабильная работа

бесперебойная работа инженерных систем и многое другое.



СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

- эффективность (рентабельность) продажи недвижимости;
- повторные продажи (общая привлекательность бизнеса);
- экономическая эффективность при эксплуатации.

СЧИТАЕМ ЦЕЛЕСООБРАЗНЫМ НА ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ УРОВНЕ ОБЯЗАТЬ ЗАКАЗЧИКОВ ПРОЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НА ВСЕХ ЭТАПАХ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА ПОЛУЧАТЬ ЭКСПЕРТНУЮ ОЦЕНКУ СПЕЦИАЛИСТОВ ЭКСПЛУАТАЦИИ, ФОРМИРУЯ СОЦИАЛЬНУЮ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАКАЗЧИКА И РЕАЛИЗУЮ ТЕМ САМЫМ КОНЦЕПЦИЮ ЭКОНОМИЧЕСКИ ЭФФЕКТИВНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ



ДМИТРИЙ ХАМИДОВ

- ☎ +7 968 421-37-77
- ✉ khamidov.dmitriy@vysota-service.ru
- 🌐 vysota-service.ru
- 📍 Москва, Воробьевское шоссе, 6

