

Реализация проекта строительства доходных домов в Ростовской области

Подготовили
Студентки группы ГМУ 3-4
Белодедова Екатерина
Кондрашова Ксения
Сулейманова Алсу

Строительство доходных домов – новая сфера деятельности, требующая новых технологий.

Доходный дом должен соответствовать ряду требований:

- стоимость строительства 1 м² жилья не должна превышать 20 000руб.;
- дешевый в эксплуатации;
- обладает планировочной гибкостью;
- эстетически привлекателен, удобен и комфортен для проживания;
- прост в монтаже неквалифицированными рабочими;
- максимально внедрен в социальную инфраструктуру.

Создание открытого акционерного общества «**Городские доходные дома**», 51% акций которого будет принадлежать Ростовской области, , а остальные 49% – частным инвесторам

В число основных задач ОАО «Городские доходные дома» войдут:

- разработка финансово-экономических предложений по вовлечению имущества города Москвы в хозяйственный оборот;
- выполнение функций технического заказчика по строительству и реконструкции домов;
- обеспечение разработки проектно-сметной документации для строительства и реконструкции домов;
- заключение договоров найма и аренды;
- осуществление контроля ввода и эксплуатации домов.

Схема реализации пилотного проекта по возведению одного доходного дома в Ростовской области



Область интересов участников пилотного проекта

Участники	Основные направления
Государство	увеличение налогооблагаемой базы; создание цивилизованного рынка найма и аренды жилья; расширение возможности аренды жилья для работающих граждан; обеспечение и поддержка развития предпринимательства; отсутствие бюджетных субсидий, предоставляемых управляющей компании
Инициативная группа	участие в формировании законодательной базы в области арендного жилья; разработка бизнес-плана, обоснование финансовой модели Проекта; получение опыта в подготовке и реализации Проекта
Инвесторы	размещение денежных средств с целью извлечения с минимальными уровнями риска; расширение сферы размещения денежных средств
Кредитные организации	кредитование закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, реализующего Проект; осуществление разработки и реализации технологии финансового и расчетного обеспечения Проекта; соинвестирование Проекта с целью извлечения прибыли в средне- и долгосрочном периоде
Управляющая компания	обеспечение работой на долгосрочный период; расширение сферы деятельности
Застройщик	увеличение объемов строительства; заключение долгосрочных контрактов, обеспечивающих развитие; соинвестирование Проекта с целью извлечения прибыли
Физические лица	официальный договор найма, юридическая чистота и законность сделки; фиксированная ставка арендной платы; возможность заключения долгосрочного договора найма с правом пролонгации; прямой собственник, наем квартир без посредников и агентской комиссии; новые квартиры с полной отделкой
Юридические лица	заключение договоров аренды на нежилые помещения; возможность отнесения затрат на себестоимость организации (оптимизация налогообложения); прямой собственник, аренда квартир без посредников и агентской комиссии; возможность размещения большого количества сотрудников в одном месте; возможность оплаты безналичным расчетом;

Ожидаемые результаты

- предоставление возможности улучшения жилищных условий жителям, не являющимся очередниками;
- создание сети городских доходных домов, находящихся в собственности Ростовской области;
- восстановление жилищного ресурса Ростовской области;
- вовлечение в хозяйственный оборот пустующих и разрушающихся домов, снижение затрат на их охрану, выселение нелегалов, повышение эффективности использования городского имущества;
- создание механизма привлечения внебюджетных средств на цели развития городских доходных домов;
- обеспечение высокого потребительского качества предлагаемого жилья ввиду того, что оно расположено в районах с уже сложившейся инфраструктурой;
- легализация рынка найма и аренды жилья, увеличение влияния города на формирование арендного сектора и ценообразование;
- создание дополнительных рабочих мест для эксплуатации и содержания городских доходных домов;
- пополнение бюджетных средств Ростовской области.