



ИННОВАЦИОННЫЙ ПРОЕКТ

**«Развитие отрасли по производству экологически чистых
продуктов питания на территории ЮФО»**

ГНУ ГОСНИТИ и ООО «Финансовые технологии»

Инициатор проекта-заказчик

ООО «Строительно-монтажное управление №1»

Генеральный подрядчик

**г. Москва,
Январь 2014г.**

Инициатор проекта: Проект разработан институтом ГОСНИТИ по заказу ООО «Финансовые технологии» договор №12-08-01 от 18.01.2012

Суть проекта: Организация современного производства глубокой переработки качественных и экологически чистых продуктов питания с использованием инновационных технологий и комплексных решений для обеспечения продовольственной безопасности, повышения эффективности российской экономики и благосостояния граждан.

Цель проекта: Создание агропромышленного технологического парка, обеспечивающего устойчивое и рациональное развитие территории, с безопасными и благоприятными условиями жизнедеятельности населения.

Проект предусматривает: Проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию единого комплекса промышленных и социальных объектов, позволяющих выращивать, перерабатывать и производить сельскохозяйственную продукцию высокого качества по конкурентоспособным ценам, а также обеспечить жителей агротехнопарка комфортными условиями проживания, с современной социальной и инженерной инфраструктурой.

Стратегия бизнеса: Получение высокой добавленной стоимости, которую может обеспечить отечественный рынок продовольствия при создании эффективной стоимостной цепочки по замкнутому технологическому циклу (от выращивания и переработки до реализации готовой продукции) и достижении значительного масштаба бизнеса.

Объем необходимых капитальных вложений для реализации проекта составляет – 1 852 000 000 рублей – (Один миллиард восемьсот пятьдесят два миллиона рублей)

Источники финансирования проекта:

- заемные средства;
- бюджетные средства в рамках частно - государственного партнерства;
- оборотный капитал и полученная прибыль бизнеса

В экономической
сфере

Формирование самодостаточной зоны комплексного агропромышленного развития на территории ЮФО с развитыми сельским хозяйством и предприятиями с инновационными технологиями

Построение новой социально и инновационно ориентированной модели развития сельской экономики в регионе

В социальной
сфере

Улучшение жилищных условий сельского населения, развития социальной среды обитания, инженерной и транспортной инфраструктуры

Укрепление экономического потенциала ЮФО, повышение занятости и уровня благосостояния населения, социальная стабильность и за счет привлечения инвестиций в развитие сельского хозяйства и углубления переработки овощей.

В области
архитектуры

Разработка новых типов жилых и общественных зданий, их современных безопасных, мало материалоемких конструктивных, энергосберегающих ограждающих решений с учетом региональных и национальных особенностей, для создания полноценной среды жизнедеятельности человека.

Сохранение в первозданном виде зеленого массива, береговой линии и подчеркивание рельефа местности.

Развитие сельскохозяйственного и продовольственного производства России происходит на фоне благоприятной мировой конъюнктуры и улучшения экономических условий в аграрной сфере за счет реализации приоритетного национального проекта «Развитие АПК». Принятые в последние годы меры, направленные на улучшение социально-экономического положения в аграрной сфере, позволили сформировать тенденцию роста производств продукции и повышения эффективности сельскохозяйственного производства. Среднегодовой темп роста за последние пять лет составил 102,7 процента.

Реализация государственных мер по интенсификации АПК позволит существенно улучшить экономические показатели развития сельского хозяйства РФ. В среднесрочной перспективе развитие агропромышленного комплекса будет определяться следующими факторами:

- **сохранение и поддержание почвенного плодородия;**
- **создание экономических условий сельхозтоваропроизводителям для инвестирования в модернизацию и техническое перевооружение производства;**
- **государственная поддержка сельского хозяйства, совершенствование форм государственной поддержки;**
- **повышение финансовой устойчивости сельского хозяйства и платежеспособности сельхозтоваропроизводителей;**
- **совершенствование организации производства и труда, повышение уровня занятости, мотивации и оплаты труда;**

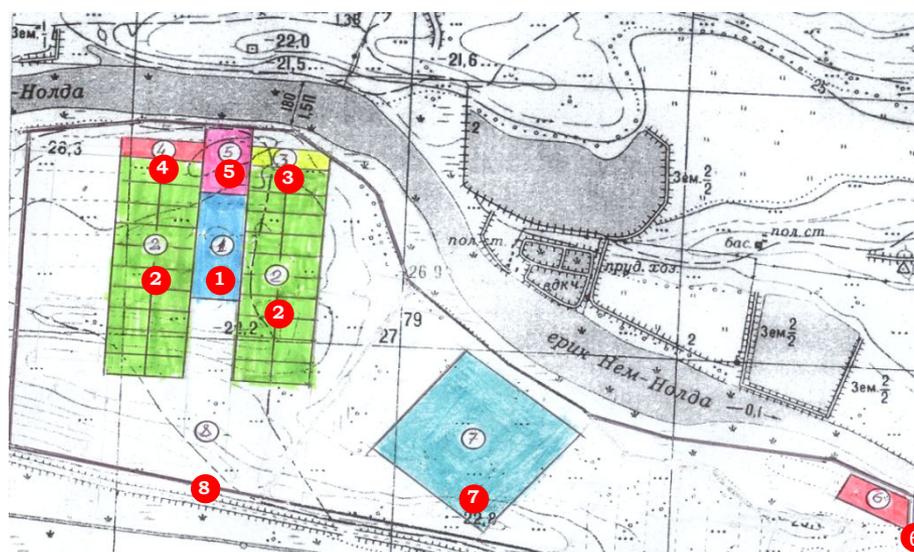
Учитывая вышесказанное, агропромышленный комплекс на современном этапе развития экономики – перспективная сфера для осуществления коммерческой деятельности.

Прогноз производства основных видов продовольствия к 2020г.

Наименование	2011г отчет	2020г прогноз
Прирост производства пищевой продукции, включая напитки и табак, % к предыдущему году	106,1	103,7
Мясо, включая субпродукты 1 категории, тыс.тонн	2504	3735
Масло животное, тыс. тонн	274,5	372
Сыры жирные (включая брынзу) тыс. тонн	434	538
Сахар-песок – всего, тыс.тонн	6069	5780
Масла растительные, тыс.тонн	2665	2971
Мука, млн.тонн	10,1	10,5
Крупа, тыс.тонн	1062	1195

- Имеющиеся перспективы роста в аграрной сфере, подкрепляемые форсированным развитием сельскохозяйственного производства позволят компании-инициатору проекта занять собственную нишу Российского рынка продуктов питания, связанных с безопасностью, качеством, экологичностью и заботой об условиях выращивания.
- Создание агропромышленного технологического парка планируется на свободной территории размером 109 гектар, и позволяет разместить комплекс промышленных и социальных объектов объединенных общей социальной, инженерной транспортной инфраструктурой.
- **Стратегической целью** компании-инициатора проекта является формирование в регионе новой социально и инновационно ориентированной модели развития сельской экономики.

Ситуационный план проекта СПК «СА Рассвет»»



Состав агротехнопарка СПК «СА «Рассвет»»

Поз.	Наименование	Площадь, га
1	Тепличное хозяйство с теплицей	8
2	Фермы по выращиванию овощей, 40 шт.	60
3	Торговый дом	2
4	Ферма по производству органических удобрений	4
5	Причал с площадкой для складирования торфогрунта	6
Итого		80
6	Ферма по добыче сапропеля	4
7	Жилой поселок	25
Итого		109
8	Резервные площадки для расширения производства	

Выращивание

Переработка

Производство

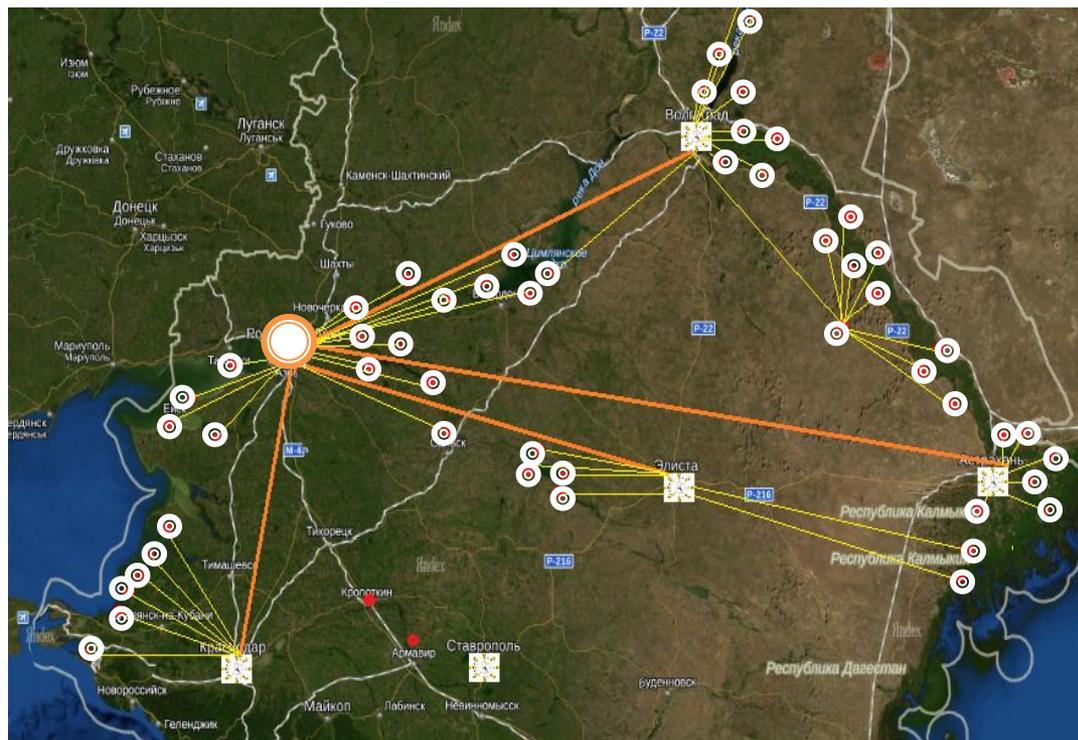
Маркетинг и
продажи

Транспортировка авто,
ж/д и водным путем

Место бизнеса в цепочке добавленной стоимости

Агротехнопарк «ЮГ»

Проектное местоположение



Создание Агротехнопарков по выращиванию экологически чистых продуктов питания в Южном Федеральном Округе. Центральный АТП создается в городе Ростов на Дону. АТП создаются в Элисте, Астрахани, Ростове, Волгограде и Краснодаре.

Создаются кооперативы в республике Калмыкия в районе населенного пункта Северное и населенного пункта Бабинское, управляющиеся через АТП Элистинский и четыре кооператива на Пролетарском водохранилище. АТП Астраханский создает кооператив в районе села Воскресеновка и в устье реки Волга четыре кооператива.

АТП Волгоградский создает кооператив на Цимлянском водохранилище и 19 штук по руслу реки Волга. АТП Ростовский создает кооператив на Цимлянском водохранилище и в г. Батайск. АТП Краснодарский создает кооператив в районе населенного пункта Гастаевский Анапского района и в районе Черного Ерика на Азовском море.

Все эти кооперативы обеспечивают местных жителей и мигрантов работой и достойными условиями проживания и экологически чистыми продуктами питания. Центром управления Агротехнопарков является Сибирский Федеральный округ.

Далее будут создаваться АТП в районах добычи и переработки полезных ископаемых на территории Российской Федерации в районах Сибири, Забайкалья и Дальнего Востока.

Такое объединение позволит эффективно перерабатывать и реализовывать готовую продукцию.

Агротехнопарк «ЮГ»

Промышленный комплекс : состав производственных объектов

- Проект предусматривает строительство объектов сельскохозяйственной деятельности и торговли в период с 2014 по 2018 год:



Поз.	Состав производственных объектов	Количество в ед.
1	Тепличное хозяйство с теплицей 1 га	1
2	Тепличное хозяйство с теплицей 2 га	1
3	Ферма по выращиванию овощей площадью 1 га	40
4	Ферма по производству органических удобрений площадью 4 га	1
5	Ферма по добыче сапропеля площадью 4 га	1
6	Торговый дом со складскими помещениями площадью 2 га	1



Комплексные хозяйственные решения

Выращивание круглый год овощных культур в условиях сокращенного в 2-5 раз вегетативно-технологического цикла.

Высокий уровень автоматизации сельскохозяйственных угодий, максимально снижающий штат рабочих на их ежедневное обслуживание в перерасчете на 1 гектар.

Минимизация порчи урожая в зимний период и предотвращение порчи в летний.

- Агротехнопарк «ЮГ» позиционируется как современное фермерское хозяйство с жилым поселком, развитой социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой, где можно жить и работать в любое время года.
- Политика компании-инициатора проекта в области развития социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры сельской территории ориентируется на кардинальное улучшение социальной среды обитания лиц, проживающих в жилом поселке, повышение доступности социально-культурных и торгово-бытовых услуг.
- Комплекс социальных объектов сделают агротехнопарк идеальным местом для работы и с позитивным отношением к сельскому образу жизни.



Состав жилого поселка:

- Фермерские дома;
- Коттеджи;
- Таунхаусы;
- Школа на 100 мест;
- Детский сад на 40 мест;
- Зоны отдыха;
- Стоянки для а/машин;
- Кафе;
- Магазин;

Коммуникации и инфраструктура жилого посёлка:

- Спортивные площадки
- Электроснабжение, телефония и интернет.
- Канализация на дачной территории индивидуальная и централизованная
- Водоснабжение индивидуальное и централизованное
- Внешний поселковый забор
- Асфальтированные автомобильные дороги
- Асфальтированные подъезды к домовладению
- Ограждение участков и охрана территории
- Наружное освещение территории жилого посёлка

•В жилищной политике компания-инициатор проекта ориентируется на удовлетворение потребностей всех групп населения в благоустроенном жилье, отвечающем особенностям сельского образа жизни, на основе улучшения проектирования сельского жилища, снижения стоимости сельского жилищного строительства, широкого применения автономных систем инженерного оборудования сельского жилища.

Площадь домов и участков.

Территория поселка, отведенная под строительство особняков, будет поделена на земельные участки площадью от 10 до 20 соток. Средняя площадь фермерского дома – 150 м²; коттеджа / таунхауса / квартиры – 112 м². От первой линии застройки до кромки воды около 100 метров.

Фундамент и цоколь.

Важным критерием при проектировании жилых домов и участков будет ландшафт. Строительство домов на ровных площадках будет осуществляться на простом ленточном фундаменте, а там, где того требует ландшафт, будет возводиться цоколь. Для строительства фундаментов и цоколей будет использоваться бетон, а для облицовки – декоративная отделочная плитка.

Перегородки и перекрытия.

Несущие стены и перегородки будут выполнены из пенобетонных блоков, материала обладающего одними из лучших характеристик: прочности, долговечности и теплоизоляции. Вместе с тем, особенностью домов и квартир поселка будут являться большие площади и просторные комнаты. Для этого при возведении перекрытий будут использованы бетонные плиты, позволяющие добиться высокой звуко- и теплоизоляции, а также обеспечить достаточную свободу в создании объемных и красивых потолков.

Кровля.

Особенностью кровли домов станет большая покатость и значительные навесы. Это обеспечит хорошее теплосбережение и необычный, стильный экстерьер домов. Каркас крыши деревянный, утепленный минераловатными плитами «Эковата». Кровельный материал – металлочерепица. В коттеджах и домах фермеров предусмотрен мансардный этаж.

Веранды и террасы.

Характерной чертой интерьера домов станет возможность выхода практически из каждой комнаты на одну из просторных террас, расположенных на первых этажах особняков или веранды. Их большие площади создадут особый эффект, дом как бы становится частью ландшафта.

Остекление.

Еще одной из важнейших особенностей жилых домов станут большие остекленные пространства. Веранды имеют прозрачные стены, а жилые комнаты – большие окна, от пола и до потолка – витражи. Будут использованы 2-х камерные стеклопакеты. Рамы и несущие элементы выполнены из стеклопластика.

- К жилому поселку будут подведены все необходимые инженерные коммуникации. Трассы систем энергоснабжения, водоснабжения и канализации проектируются в соответствии с техническими условиями проекта и пройдут согласование в профильных ведомствах. Коммуникации лягут вдоль дорожных проездов и тротуаров поселка. Каждый участок будет подключен к электричеству от 25 кВт, системам водоснабжения и канализации.

Водоснабжение.

Питьевое водоснабжение жилого поселка будет осуществляться по внутрипоселковой сети водоснабжения – от станции водоочистки с артезианскими скважинами и естественными водоёмами, что обеспечит высокое качество и вкусовые характеристики воды. Вода из водопровода абсолютно безопасна и пригодна для питья и бытового использования. Горячее водоснабжение локальное, на газовых водонагревателях.

Все теплицы и фермы будут оборудованы специальной водопроводной системой. Забор воды для полива будет осуществляться при помощи сети технического водопровода из близлежащих рек и водоемов без длительного хранения в резервуарах, исключая возможность размножения различных вредных насекомых и инфекций.

Отопление и канализация.

В каждом доме будет смонтирована собственная отопительная система по сетям теплоснабжения от построенной котельной, позволяющая поддерживать комфортный температурный режим.

Полноценный отвод сточной воды будет реализован при помощи внутрипоселковой канализационной сети, до специально построенных очистных сооружений в стороне от жилого комплекса.

Электроснабжение.

На каждый дом в поселке будет выделено 25 кВт, что позволит пользоваться любой, самой мощной техникой.

Обслуживание.

Обслуживание поселка будет осуществлять управляющая компания СПК «СА «Рассвет»». В ее функции входит контроль и решение всех эксплуатационных и сервисных вопросов, обеспечение безопасности и комфорта жителей. Ее офис, также как и офисы сервисных служб, находится на территории поселка, поэтому любое обращение рассматривается безотлагательно. Эксплуатационная служба обеспечивает стабильную работу всех инженерных систем поселка: водопровода канализации электросетей, телефонных и компьютерных сетей, бытовой техники и оборудования.

Комплексная система охраны.

Жилой поселок СПК «СА «Рассвет»» станет закрытой территорией огражденной забором высотой 2 метра, периметр и общественные зоны которой будут круглосуточно находиться под наблюдением. На въезде будет установлен контрольно-пропускной пункт, а система охраны объединит все дома и территории в единую сеть, что позволит моментально отследить сигнал и принять меры для обеспечения безопасности жильцов и их имущества. Кроме того, Все коттеджи будут оборудованы тревожными кнопками, а обслуживанием поселка займется профессиональная лицензированная организация.

До непосредственного начала строительства объектов социальной и сельскохозяйственной инфраструктуры будет выполнено 6 этапов подготовительных работ с ожидаемым сроком выполнения этих работ 2 – 4-месяца. Работы выполняются одновременно.

Этап 1. Выбор и оформление в собственность (аренду) земельного участка, при необходимости изменения вида его разрешенного использования.

Этап 2. Получение технических условий по проекту и подведение магистральных сетей.

Этап 3. Проектно-изыскательные работы.

Этап 4. Разработка проекта планировки и застройки земельного участка.

Этап 5. Согласование проекта в соответствующих органах.

Этап 6. Подготовка территории земельного участка к началу строительства. Вынос участков и прокладка внутриплощадочных сетей.

Участники проекта

№ п/п	Наименование	Сведения		
		Инвестор строительства	Заказчик строительства	Генеральный подрядчик строительства
1	Организационно-правовая форма и фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью СПК «СА «Рассвет»»	Общество с ограниченной ответственностью «Финансовые технологии»	Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-монтажное управление № 1»
2	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица	Выдано 20.12.2002 г. за основным госуд. номером 1020800568216 Испекций МНС РФ по Лаганскому району	Выдано 12.09.2008г. за основным государственным регистрационным номером: МП серия 77 № 010921724 Главным государственным налоговым инспектором ИФНС России № 46 по г. Москва	Выдано 10.12.2010г. за основным государственным регистрационным номером: 1101831006133 Инспекцией Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г. Ижевска
3	ИНН	5040130164	7701799546	1831144564
4	Юридический адрес	140140 Московская область, Раменский р-н, пос. Удельная ул. Куйбышева д.14	109518, г. Москва, ул. Газгольдерная, дом 10А, стр. 18.	г. Ижевск, ул. Советская, 13
5	Банковские реквизиты	р/с 40702810936140001009 в КРФ ОАО «Россельхозбанк» к/с 30101810900000000711 БИК 048580711	Р\с 40702810500000023119 в банке КБ «ЮНИАСТРУМ БАНК» (ООО) Адрес: 127473, г. Москва Суворовская пл., д.1. К\с 30101810600000000184 в отд. № 2 Московского ГТУ Банка России, БИК 044585184	к/с 30101810400000000601; р/с 40702810068000092765 в Удмуртском отделении 8618 Сбербанка России

- **Финансирование инновационного проекта предполагается осуществить за счет внешнего заимствования в виде банковского кредита.**
- **Общая сумма внешнего финансирования составляет 1 852 000 000 рублей.**
- **Срок начала финансирования - август 2014 года.**
- **Период финансирования – 24 месяца.**

Строительство объектов агротехнопарка СПК «СА «Рассвет»»

Первая очередь строительства (объем финансирования 139 млн. рублей)

- строительство 1-ой очереди тепличного хозяйства с теплицей площадью 1 га;
- строительство 16 ферм по выращиванию овощей;
- строительство 2-ой очереди фермы по производству органических удобрений;
- строительство 2-ой очереди фермы по добыче сапропеля;
- строительство 2-ой очереди торгового дома;
- строительство фермерских домов, коттеджей и таунхаусов общей площадью 1624 м²;
- дошкольное учреждение на 20 мест;
- кафе- столовая;
- магазин;
- подключение к внешним инженерным сетям.

- строительство 12 ферм по выращиванию овощей;
- строительство 1-ой очереди фермы по производству органических удобрений;
- строительство 1-ой очереди фермы по добыче сапропеля;
- строительство 1-ой очереди торгового дома;
- подключение к внешним инженерным сетям.

Вторая очередь строительства (объем финансирования 359 млн. рублей)

- строительство 2-ой очереди тепличного хозяйства с теплицей площадью 2 га;
- строительство 12 ферм по выращиванию овощей;
- строительство 3-ой очереди торгового дома;
- строительство фермерских домов, коттеджей и таунхаусов общей площадью 10 295 м²
- школа на 100 мест
- строительство дорог;

Третья очередь строительства (объем финансирования 1 354 млн. рублей)

ООО «Финансовые технологии»

**109518, г. Москва,
ул. Газгольдерная, 10 А, стр.18**

Директор: Шаров В.Ф.

Тел.: (499) 261-99-01

СПК «СА «Рассвет»»

**140140, Московская область,
с. Удельная, ул. Куйбышева, 14**

Директор: Мазулева Е.Н.

Тел.: (906) 475-17-84

ООО «Строительно-монтажное управление № 1»

426057 УР, г.Ижевск, ул. Советская, 13

Директор: Шилов А.В.

Тел.: (3412) 90-87-51