



## УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА «ЛАРЖ»

**Техзаказчик. Девелопмент. Недвижимость.**

119021, Москва, Зубовский бульвар, дом 4, строение 1. Телефон: +7 (495) 789-28-29, e-mail: [info@larzh.ru](mailto:info@larzh.ru), <http://www.larzh.ru>  
ОКПО 43753773, ОГРН 1157746335218, ИНН/КПП 7704313203/770401001

---



*Увеличение стоимости проблемных и непрофильных активов предприятий ОПК для формирования дополнительной прибыли и создания ведомственного жилищного фонда.*

---

**[www.larzh.ru](http://www.larzh.ru)**

# О ПРОГРАММЕ



**Программа Градостроительного развития территорий ОПК Москвы** разработана для обеспечения комплексного решения вопросов модернизации производства и размещения ведомственного жилья для предприятий ОПК Москвы.

Основной задачей Программы является редевелопмент территорий для последующего размещения Технологических парков и ведомственного жилья на территориях и в интересах оборонных предприятий входящих в состав:

- Стратегических предприятий;
- Госкорпорации «Ростех»;
- Госкорпорации «Роскосмос»;
- Концерна ВКО «Алмаз - Антей»;
- Корпорации «Тактическое ракетное вооружение»;
- Союза машиностроителей России.

Программа включает **более 40 предприятий ОПК**, расположенных в Москве и на земельных участках которых осуществляется градостроительная проработка размещения капитальных Объектов.



# ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВАНИЯ РАЗРАБОТКИ ПРОГРАММЫ



- 1.** План деятельности по реализации комплекса мер повышения уровня жизни и решения жилищных проблем работников организаций оборонно-промышленного комплекса 2015-2020 годах, утвержденный распоряжением Минпромторга от **29.04.2014 № 812**.
- 2.** Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами населения России», утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от **15.04.2014 № 323**.
- 3.** Закон г. Москвы от **07.10.2015 № 55** «О промышленной политике города Москвы».
- 4.** Постановление Правительства Москвы от **11.02.2016 № 38-ПП** «О мерах по реализации промышленной и инвестиционной политики в городе Москве».

# О КОМПАНИИ-ИНИЦИАТОРЕ ПРОГРАММЫ



## «УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА «ЛАРЖ» —

**девелоперская компания по созданию новых Объектов, а также репрофилированию имущественных активов для последующего использования или продажи.**

### Землеустроительные работы:

1. Обеспечение приведения земельно-имущественных отношений в соответствие с законодательством (обеспечение заказа кадастровых работ, изменения кадастровой стоимости, внесения изменений в ГКН и ЕГРП, сопровождение судебных дел по землеустроительным вопросам).
2. Обеспечение выявления градостроительных обременений и возможности развития земельных участков ([АИС-анализ](#)).
3. Сопровождение разработки и согласования с ответственными структурами Правительства Москвы градостроительно-инжиниринговых материалов развития земельных участков для последующего выпуска [ППТ](#), [ГПЗУ](#).
4. Сопровождение подготовки исходно-разрешительной документации, необходимой для осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта Объектов, и ее согласование с ответственными структурами Правительства Москвы.

### Функции Технического заказчика:

1. Сбор исходных данных и заказ проведения изыскательных работ для последующей разработки градостроительной документации, проектирования и строительства Объектов.
2. Сопровождение выпуска градостроительно-инжиниринговой документации, обосновывающей увеличение ТЭПов планируемых к строительству, реконструкции Объектов.
3. Разработка бизнес-планов, технико-экономических обоснований и расчет финансово-экономических моделей для планируемых к строительству, реконструкции Объектов.
4. Сопровождение выпуска градостроительной документации планируемых к строительству, реконструкции Объектов ([ППТ](#), [ГПЗУ](#)).
5. Сопровождение проектирования, строительства и последующей эксплуатации Объектов.
6. Управление подготовкой технической части конкурсной документации (подготовка условий конкурса, основных положений контракта и т.п.), проведением конкурсной процедуры, структурирование отношений Правообладателя с Инвестором.

### Недвижимость:

1. Доверительное управление Объектами недвижимости.
2. Репрофилирование Объектов недвижимости (IRR от 28% годовых).
3. Увеличение стоимости Объектов недвижимости и подготовка к продаже (хоум-стейджинг).
4. Сопровождение сделок с Объектами жилой и коммерческой недвижимости (аренда, купля, продажа).
5. Оформление документов на Объекты недвижимости.

### Интеграция процессов управления информацией:

1. Обеспечение проведения натурного обследования территории с фотофиксацией объектов и прилегающих территорий, составлением схемы фотофиксации со списком.
2. Структурирование выпускаемой документации по Объектам, находящимся в работе, ведение архивов.
3. Подготовка материалов к совещаниям, ведение совещаний с демонстрацией презентационных материалов (MS Project) и оформлением протоколов.
4. Управление автоматизированными системами планирования, контроля и регулирования работ, выполняемых на Объектах.
5. Выполнение оперативных контрольно-распорядительных функций и инжиниринга.

# ОБЪЕКТЫ ФОРМИРОВАНИЯ ВЕДОМСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ПРЕДПРИЯТИЙ ОПК МОСКВЫ



№ п/п	Вид	ВРИ, функц. назначение	Земельно-имущ. отношения	Источник инвестиций	Польза городу
1.	<b>Наемные дома социального использования</b>	жилая функция в соотв. с № 217-ФЗ от 21.07.2014	зем. участки предоставляются городом Москвой	инвестирование осущ. через привлечение средств АИЖК	предусматриваются льготы для уст. категорий граждан (не менее 50% жп)
2.	<b>Индустриальные комплексы</b>	нежилая функция, для нужд пром. предприятий и предприятий ОПК	зем. участки предоставляются правообладателями (предприятиями)	ПиР, СМР за счет средств, привлекаемых институциональными и частными инвесторами	увелич. налоговых отчисления в бюджет, сокращ. маятниковой миграции, снижение пробок на дорогах, обеспечение моб. трудовых ресурсов и создание новых рабочих мест
3.	<b>Инфраструктурные комплексы</b>	нежилая функция, общественно-деловые объекты различного вида смешанного назначения с вето продажи по частям (п. 3.2.13 № 434-ПП от 30.07.2014)	зем. участки предоставляются городом в границах ППТ ТПУ Москвы	инвестирование за счет средств инвесторов	привлечение средств на стр-во и развитие технологической части ТПУ Москвы
4.	<b>Многофункциональные комплексы</b>	нежилая функция, апартаменты с вето продажи по частям	зем. участки правообладат., заинтересованных в перепроф. сущ. и проектируемых Объектов	инвестирование за счет средств правообладателей	запрет стр-ва апартаментов с возможностью продажи по частям для проживания граждан

# ПРИМЕР ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРЕДПРИЯТИЯ ОПК МОСКВЫ



№ п/п	Существующее использование территории	
1.	Строительный адрес Объекта	Москва, *****
2.	Округ, район	ВАО, *****
3.	Кадастровый номер земельного участка	77:03:0005***:**
4.	Размер земельного участка	0,2 га
5.	Форма собственности на землю / здания	частная / частная
<b><u>Градостроительные ограничения территории</u></b>  Вид разрешенного использования: <b>для размещения промышленных объектов</b>  Допустимая высотность застройки: <b>35 м</b>  Предельная плотность застройки: <b>15 тыс. кв.м/га</b>  <u>Дополнительно:</u> - з/у расположен на территории объекта негативного воздействия, для которого указана санитарно-защитная зона; - з/у расположен на территории с особыми требованиями к осуществлению градостроительной деятельности (производственная зона); - часть участка входит в зону УДС.		<b><u>Градостроительные возможности развития</u></b>  Вид разрешенного использования: <b>зона жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки</b>  Максимальна высота застройки: <b>75 м</b>  Предельная плотность застройки: <b>25 тыс. кв.м/га</b>  Предельный объем нового строительства: <b>8500 кв.м</b>  Размещаемый Объект: <b>многоквартирный жилой дом с подземным паркингом</b>



# ПРИМЕР ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРЕДПРИЯТИЯ ОПК МОСКВЫ



# АРХИТЕКТУРНЫЙ ОБЛИК РАЗМЕЩАЕМОГО ОБЪЕКТА





# ПЕРЕПРОФИЛИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ В ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ПАРК



## ▶ ЛЬГОТЫ ДЛЯ ТЕХНОПАРКОВ

**Налог на прибыль в бюджет Москвы** **13,5%** для собственников технопарков, управляющей компании и якорных резидентов технопарка

Текущие ставки в г. Москве

18%

**Земельный налог**



**0,7%** уплачивается от суммы начисленного налога

Текущие ставки в г. Москве

1,5% от кадастровой стоимости

**Налог на имущество** **0%** в отношении недвижимого имущества

Текущие ставки в г. Москве

18%

**Арендная плата за землю** **0,01%** от кадастровой стоимости

Текущие ставки в г. Москве

0,01% – 1,5% от кадастровой стоимости

## ▶ СТАТУС ТЕХНОПАРКА



На получение мер поддержки могут претендовать собственники и обладатели права хозяйственного ведения или оперативного управления на объекты капитального строительства, используемые для ведения деятельности в области научных исследований и разработок, информации и связи и (или) обрабатывающего производства.