



открытое акционерное общество
RODEX GROUP
управляющая компания

Разработка ФПС (финансово-правовой схемы) как залог успеха реализации инвестиционно-строительного проекта

(на примере загородной недвижимости)

- Определение целей и задач при реализации инвестиционно-строительного проекта;
- Выделения ключевых правоотношений участников проекта друг с другом и третьими лицами, влияющими на реализацию проекта;
- Оптимизации взаимоотношений участников проекта с учетом требований действующего законодательства РФ и целей инвестиционно-строительного проекта;
- Проектирования правовых и финансовых механизмов взаимодействия участников проекта (регламентации процедур подготовки и заключения сделок, формализации финансовых потоков и проч.).



ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА

- Приобретение земельного участка (поиск ЗУ, экспертиза документов, структурирование сделки) 3-12 месяцев.
- Разработка правоустанавливающей документации (получение документов на собственность, ИВРИЗУ, изменение категории ЗУ) 1-7 месяцев.
- Проектно-изыскательские работы (топографическая съемка ЗУ, изучение геоподосновы, геологические исследования) 1-1,5 месяцев.
- Разработка ППЗ ЗУ с базовыми согласованиями (разработка проекта, согласование в Департаменте по охране окружающей среды) 3 месяца.
- Согласование проекта (согласование и экспертиза проекта, получение разрешения на строительство) 3-4 месяца.
- Получение ТУ по проекту и подводка магистральных сетей (электричество, газ, водоснабжение, канализование) 10-11 месяцев.
- Разработка концепции и позиционирования проекта (маркетинговые исследования, концепция, медиапланирование) 2 месяца.
- Подготовка территории ЗУ к началу строительства (временные дороги, строительный городок, ограждение, временное электроснабжение) 4-5 месяцев.



ФОРМУЛИРОВКА ЦЕЛИ РЕАЛИЗАЦИИ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ

- Максимизация прибыли проекта
- Создание кредитной истории
- Увеличение капитализации компании
- Минимизация рисков по возникновению судебной практики с клиентами
- Урегулирование взаимоотношений собственников
- Снижение правовых рисков, связанных с приобретением земельного участка

ПРИМЕРЫ РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ

- Формализованная общая модель взаимодействия участников проекта (финансово-правовая схема);
- Регламенты ключевых процедур подготовки и заключения сделок;
- Финансово-правовая схема получения ТУ;
- Финансово-правовая схема финансирования проекта;
- Финансово-правовая схема налогообложения по проекту;
- Финансово-правовая схема реализации объектов (привлечения внешних инвесторов);
- Финансово-правовая схема регистрации прав в государственных органах;
- Финансово-правовая схема выхода из проекта (заккрытие проекта);
- Финансово-правовая схема создания имущества общего пользования.

Общая финансово-правовая схема проекта

ПОКУПКА ЗУ

ЛЭНД-
ДЕВЕЛОПМЕНТ

РЕАЛИЗАЦИЯ
ПРОЕКТА

ПРОДАЖИ

ЭКСПЛУАТАЦИЯ

СПАСИБО!

