



ПРАВИТЕЛЬСТВО
МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ

МАСШТАБНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ. СТРОИТЕЛЬСТВО И ЭКСПЛУАТАЦИЯ МЕМОРИАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА



ЦЕЛЬ ПРОЕКТА

Создание современного мемориального комплекса для получения прибыли путем удовлетворения потребности населения Московской области в оказании ритуальных услуг, погребению усопших и кремации.

Проект решает 4 основные социально-значимые задачи:

1. Рекультивация мусорного полигона и повышения уровня экологии в Подмосковье.
2. Решение вопроса острой нехватки мест захоронений в регионе.
3. Мемориал с парковой зоной несет задачу патриотическое воспитание молодежи и является точкой притяжения для жителей близлежащих районов.

Суть проекта:

Создание Мемориального комплекса с местами притяжения населения Московской области (Аллея Славы, мемориал, кладбище, парковая зона), на площади 37га.

Создание мемориального комплекса с местами захоронения и парковой зоной.

Организация Мемориального парка и территории на сегодняшнем рельефе методом террасирования и зонирования позволят создать зоны притяжения для патриотического воспитания молодежи через Аллею славы, аллея героев, памятник защитникам отечества с вечным огнем.

ИНВЕСТИЦИИ ПРОЕКТА

Компания инвестор предлагает реализацию данного проекта за счет собственных и привлеченных средств, без использования средств областного и федерального бюджета.

Планируемый объем инвестиций 5,7 миллиарда рублей, из которых:

-2 миллиарда рублей

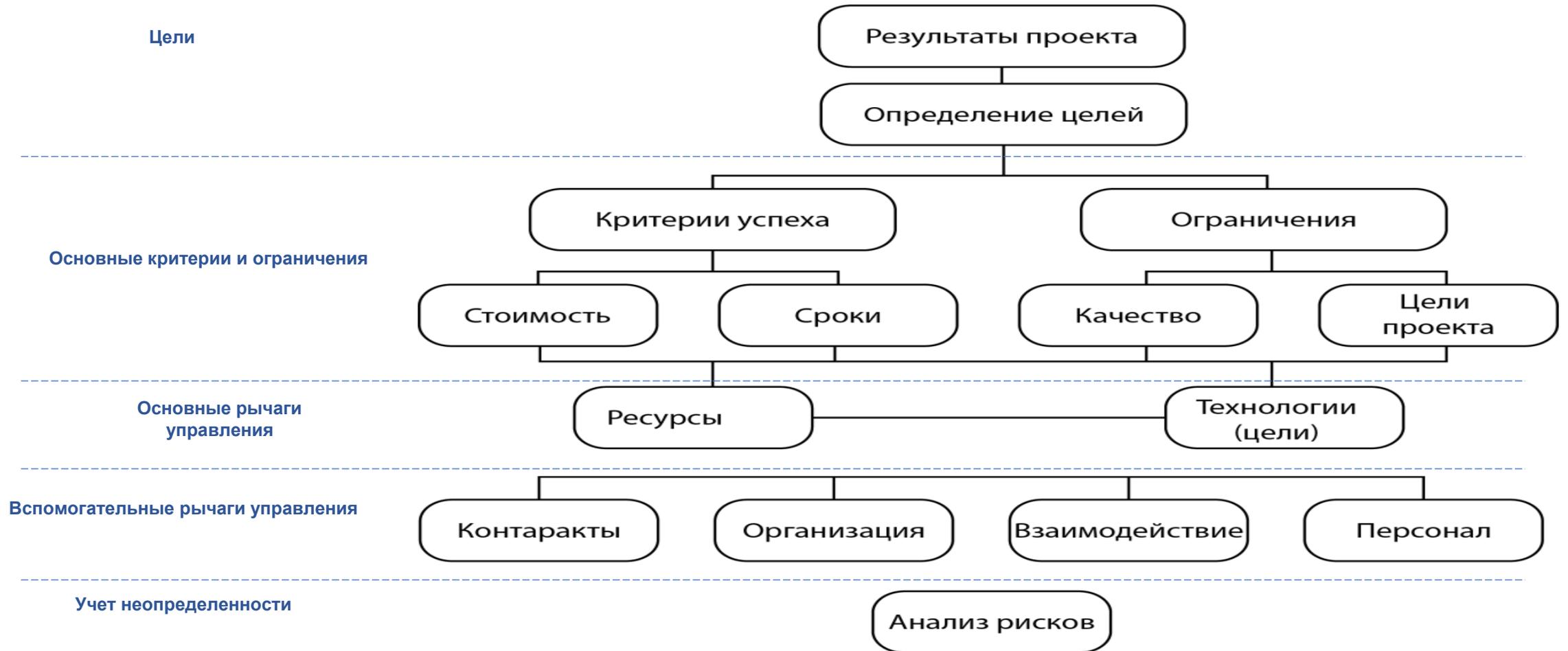
инвестиции на рекультивацию полигона ТБО «Левобережный» с использованием новейших технологий, современных изолирующих материалов, применением современных Технологий дегазации и сбора и утилизации фильтрата.

-3,7 миллиарда рублей

инвестиции на строительство мемориального комплекса с полным спектром ритуальных услуг для жителей Московской области.

Потребность в инвестициях	Итого:
Рекультивация, в т.ч.	1 737 968
ИРД и "Служба Заказчика"	25 000
Проектные работы на весь комплекс	165 000
Мобилизация и демобилизация	39 000
Земляные работы	622 000
Рекультивация полигона пл. 17 га. и высотой 87 м. с откосами больше 60 гр.	886 968
Строительство, в т.ч.	3 962 032
Рельефные работы на пл. 37 га.	1 450 000
Строения	2 357 032
Благоустройство, внутри площадные инженерные работы и сооружения, подводка и присоединение к коммуникациям	155 000
Оборотные средства, в т.ч.:	916 667
Выплата процентов по кредиту	866 667
Текущие затраты	50 000
Итого:	5 700 000

ОБЕСПЕЧЕНИЕ УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ



ИНВЕСТИЦИИ

Объем планируемых инвестиций 5,7 млрд.руб., из них:

- рекультивации полигона - 2 млрд.руб. Площадь 37 Га, кадастровая стоимость около 3 млрд.руб.
- строительство мемориального комплекса с оказанием полного спектра ритуальных услуг населению - 3,7 млрд.руб.

Срок строительства объекта - 2 года.

Срок возврата инвестиций 5-7 лет, в зависимости от ставки и условий привлеченных средств.

Реализация проекта по программе проектного финансирования и привлечению денежных средств путем увеличения акционерного капитала компании

1 этап привлечения:

процедура на привлечение инвестора (Администрация г.о. Химки Московской области) от 29.12.2016г. № 1335 – инвестиционное соглашение и договор аренды земельных участков.

Итог: увеличение уставного капитала компании до 2 млрд. руб.

2 этап привлечения:

расчистка территории, придание нового рельефа местности, проектирование всех объектов строительства.

Срок выполнения работ 9 месяцев.

Затраты: земляные работы – 1,2 млрд.руб., проектирование – 165 млн.руб.

Итог: привлечение инвесторов через размещение акций компании и кредиты через залог земельных участков.

3 этап привлечения:

рекультивация и строительство объекта мемориального комплекса. Срок 1,5 года Затраты: рекультивация и строительство мемориального комплекса - 4,3 млрд. руб. по проектам и утвержденным сметам. Сдача в эксплуатацию и оформление недвижимости в собственность компании.

Итог: оценка и увеличение уставного капитала до 10 млрд.руб.

4 этап привлечения:

начало эксплуатации мемориального комплекса.

Обеспечение доходности за счет оказания комплементарных похоронных услуг населения в рамках существующе нормативно-правовой базы. (Обрядовые услуги, продажа похоронных предметов, прочее).

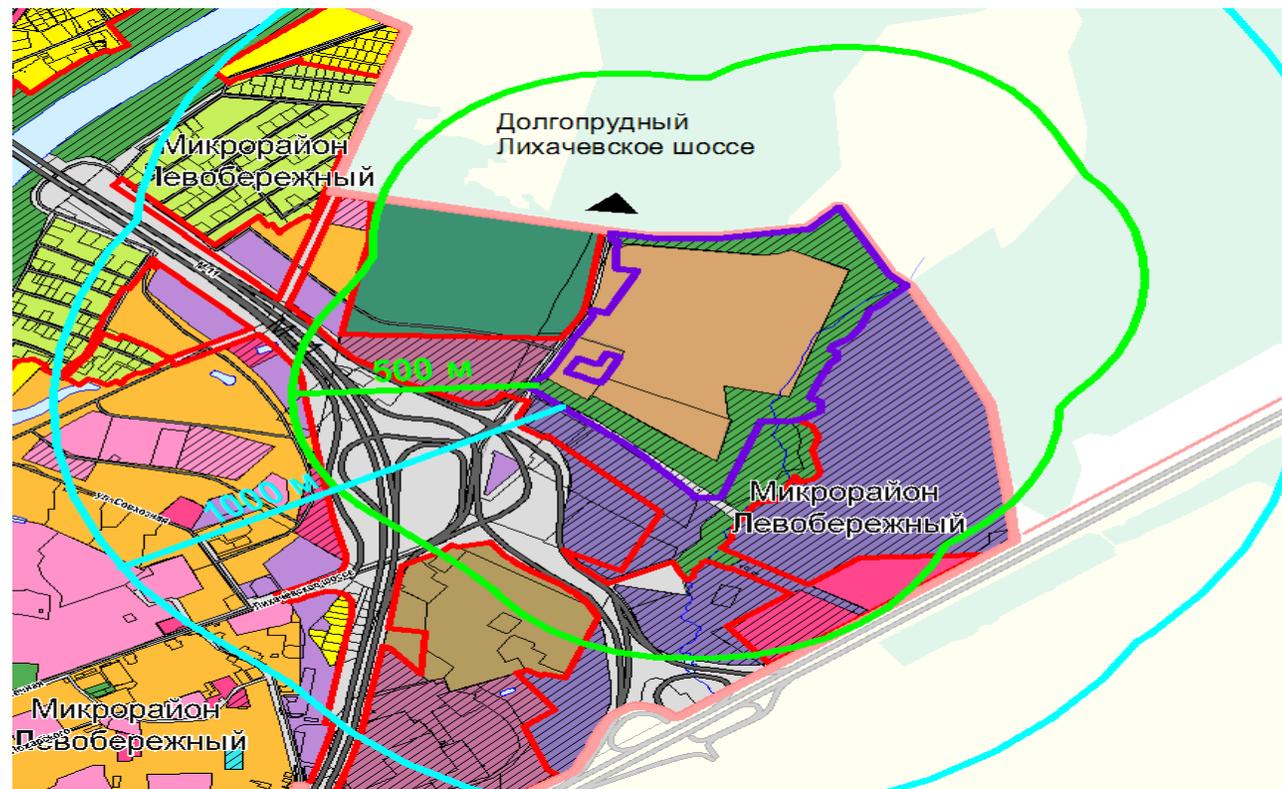
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА



Объект рекультивации представляет собой геометрически не правильную фигуру возвышающуюся над рельефом местности с юга на 87 м и севера 67 м. Склоны полигона крутые (угол более 45), не сохранили технических дорог по периметру всего объекта, что делает не возможным уплотнение тела полигона и лишает возможности доступа к местам возгорания и тления отходов.

Площадь участка: 37 Га.

Комплекс будет расположен на месте полигона ТБО «Левобережный» общей площадью более 37 га, который находится на территории г. Химки Московской области в 750 м северо-восточнее жилого микрорайона «Левобережный» и к югу от г. Долгопрудный.
Объем накопленных отходов 70 млн.тонн.



ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТКЕ



Полигон ТБО «Левобережный» общей площадью около 37 га расположен на территории г. Химки Московской области в 750 м северо-восточнее жилого микрорайона «Левобережный» и к югу от г. Долгопрудный.

С севера полигон граничит с **Долгопрудненским Южным кладбищем**, с запада – спроезжей частью Библиотечного пр., с юго-запада и юга – с транспортной развязкой трассы М-11 и Лихачевского шоссе и заводом по переработке ТБО, с юго-востока и востока – с поймой р. Бусинки. К северо-востоку от полигона ТБО «Левобережный» расположен полигон ТБО «Долгопрудненский».

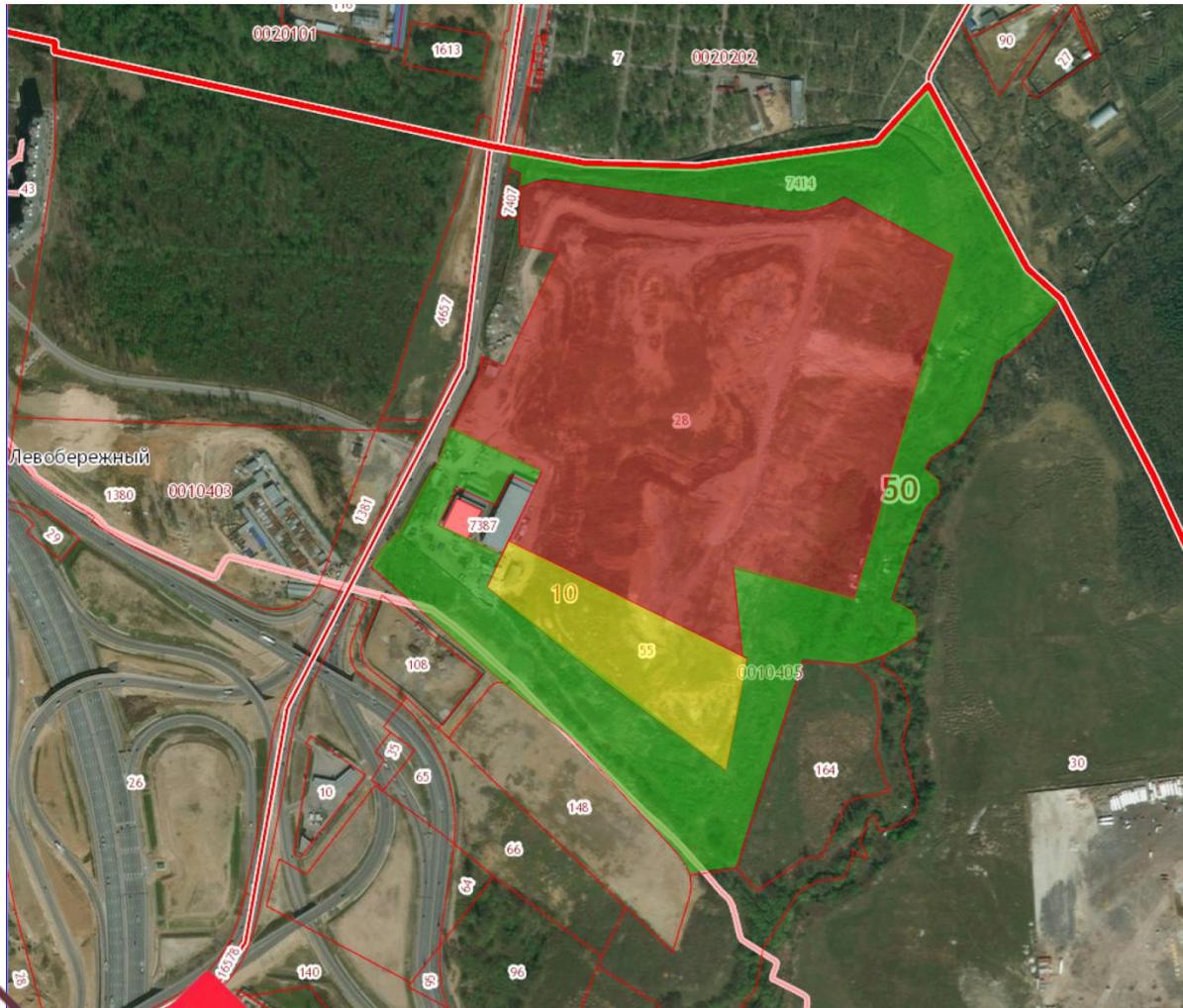
Полигон был образован в сер. 1970-х гг. на месте бывшего глиняного карьера рядом с деревней Ново- Киреево. Полигон эксплуатировался организацией ОАО «Полигон ТБО». На полигоне складировались в разные годы промышленные отходы предприятий г. Химки и твердые бытовые отходы близлежащих городов и населенных пунктов. Мощность отходов - до 87 м.

В июле 2012 г. в рамках губернаторской программы "Наше Подмосковье" после многочисленных протестов местных жителей полигон был официально закрыт для приема отходов.

Увеличение площади полигона

1972 г. – 20 Га 1986г. – 23 Га 2004г. – 27 Га 2008г. – 37 Га

ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА



Полигон бытовых и промышленных отходов

Земельный участок: 50:10:0010405:28
Площадь: 200 000.00 кв.м
Кадастровая стоимость:
1 149 310 000, 00 руб.

Участок расположения полигона

Земельный участок:
50:10:0010405:7414
Площадь: 141 320.00 кв.м
Кадастровая стоимость:
1 248 254 122,40 руб

Участок временного складирования бытовых отходов

Земельный участок:
50:10:0010405:55
Площадь: 29 000.00 кв.м
Кадастровая стоимость:
265 885 340, 00 руб.

АНАЛИЗ ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ В РИТУАЛЬНОЙ ОТРАСЛИ И КОНКУРЕНЦИЯ

Дефицит мест захоронения:

В крупных городах региона проживает.

1.795,9 тыс. человек

Демографическая ситуация в Московской области характеризуется высокой смертностью (**15,0 на 1000 населения**).

Таким образом, ежегодно в городах региона Химки умирает

около 26,700 человек.

В Московской области и близлежащих регионах наблюдается нехватка мест на кладбищах для захоронения. Для обеспечения традиционных захоронений в землю, которых даже с учетом родственных захоронений на уже занятых участках кладбищ, не хватает.

ВЫВОД: ежегодно требуется выделять не менее 7 Га земли.



ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ И ОПИСАНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ПО РЕКУЛЬТИВАЦИИ ПОЛИГОНА ТКО

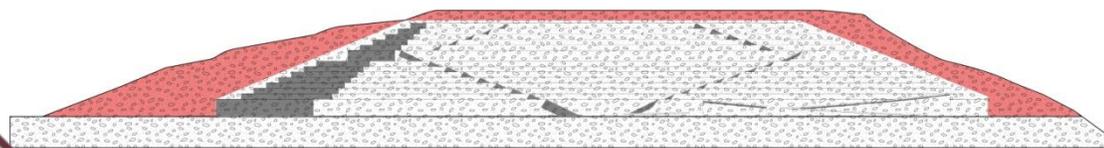
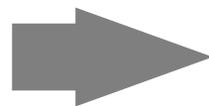


План мероприятий и технических решений в рекультивации:

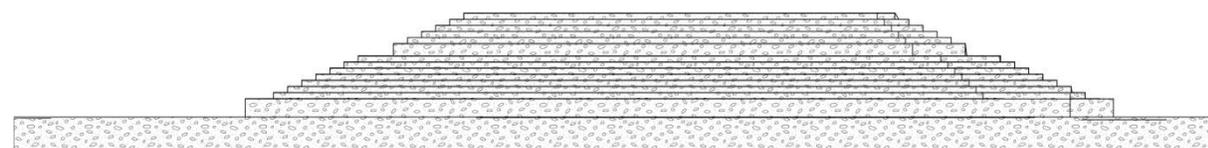
- Площадь в **17 Га**, расчистка территории от свалочного грунта методом сепарации и террасирования в объеме **6 млн. м³**
- Полигон площадью **20 Га**, рекультивируется методом консервации с усилением внешнего каркаса, устройством систем сбора фильтрата, дегазации и отведением ливневой канализации.
- Производство **«ЗЕЛеной ЭНЕРГИИ»** для нужд Комплекса.
- Рекультивация производится в два этапа: технический (технологические мероприятия – планировка территории, засыпка провалов, ям, устройство террасирования откосов с устройством берм, мероприятия по укреплению склонов, решения и конструкции по устройству защитного экрана поверхности полигона, сбору и утилизации биогаза, сбору фильтрата и поверхностных вод) и биологический (агротехнические и фитомелиоративные мероприятия).
- Выполнение вертикальной планировки рекультивируемой территории, обеспечивающую отвод поверхностного стока и организацию на горизонтальных участках мест под захоронение (кладбище).
- Принятие оптимальных решений с учетом существующего рельефа местности и современных технологий производства работ.
- Строительство технологических дорог, коллектора для отвода воды, гидротехнических и других сооружений.

НАЧАЛО – 2017г., ОКОНЧАНИЕ - 2020г.

Расчистка территории от свалочного грунта методом сепарации и террасирования в объеме 6 млн. м³

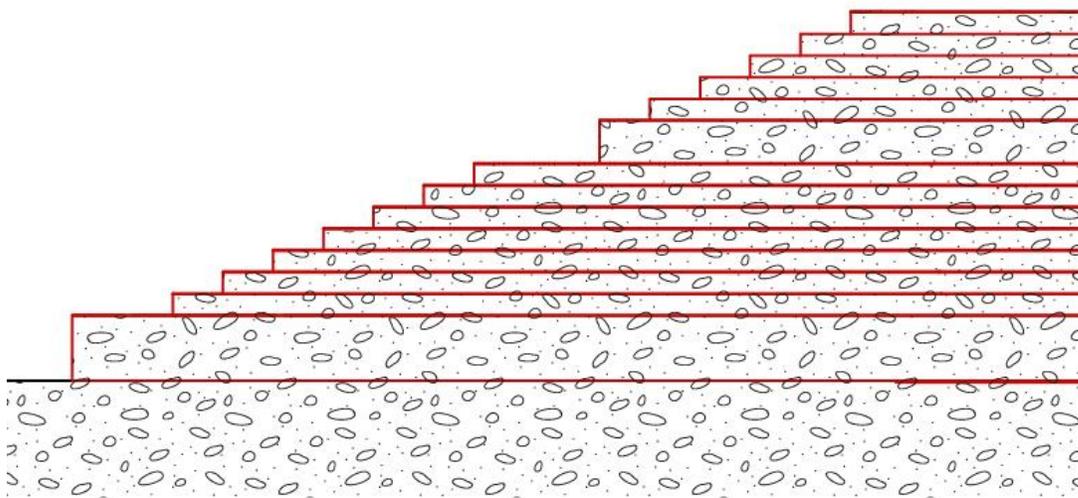


Перемещение и переработка методом сепарации
6 млн м³ свалочного грунта.

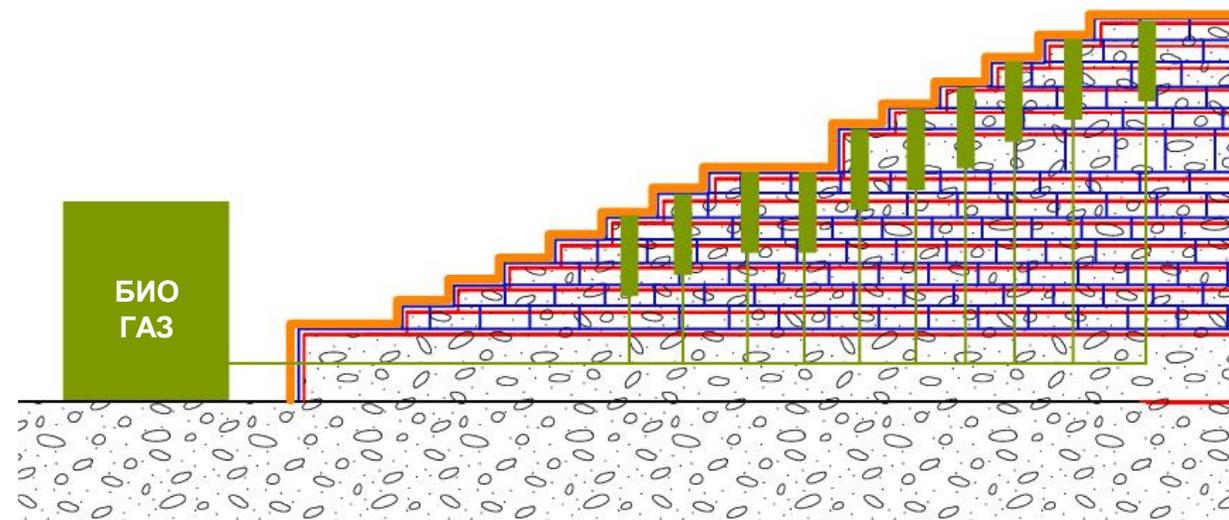


Придание нового рельефа местности для будущего
Мемориального комплекса

РЕКУЛЬТИВАЦИЯ МЕТОДОМ КОНСЕРВАЦИИ, УСТРОЙСТВО СИСТЕМ СБОРА ФИЛЬТРАТА, ДЕГАЗАЦИИ И ОТВЕДЕНИЕМ ЛИВНЕВОЙ КАНАЛИЗАЦИИ, ПРОИЗВОДСТВО «ЗЕЛЕННОЙ ЭНЕРГИИ»

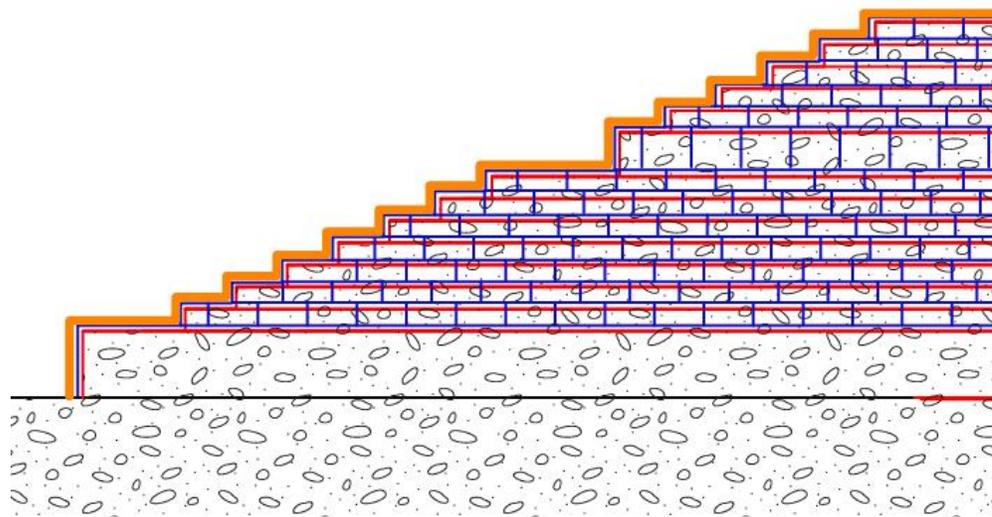


Установка перекрытия из гидроизолирующих материалов.
Фирма партнера ЗАО «Техполимер»

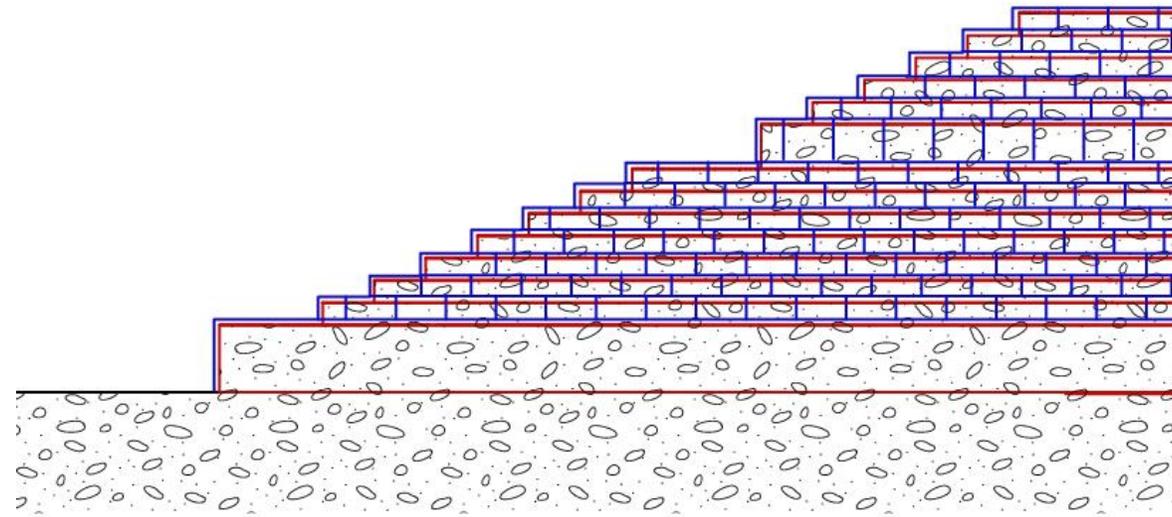


Строительство систем сбора и переработки фильтрата и биогаза.
ПОЛУЧЕНИЕ «ЗЕЛЕННОЙ ЭНЕРГИИ»

ВЫПОЛНЕНИЕ ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ РЕКУЛЬТИВИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩУЮ ОТВОД ПОВЕРХНОСТНОГО СТОКА И ОРГАНИЗАЦИЮ НА ГОРИЗОНТАЛЬНЫХ УЧАСТКАХ МЕСТ ПОД ЗАХОРОНЕНИЯ (КЛАДБИЩЕ).



Конструкция из ЖБИ сверху засыпается щебнем и песком затем землей собранной от очистки 6 млн. м³ в начале работ. Для размещения участков под захоронения.



Строительство подпорных «укрепительных» дамб из армированного бетона под будущее назначение земельного участка.

ГРАФИК РЕКУЛЬТИВАЦИИ

1 этап - Выполнение инженерных изысканий и разработка проектно-сметной документации																							
11	Подготовка и согласование технического задания на выполнение инженерных изысканий и разработку проектно-сметной документации по рекультивации	■	■	■																			
13	Проведение комплекса инженерных изысканий рекультивации полигона. **По завершении инженерных изысканий, в случае невозможности реализации проекта происходит расторжение договора по соглашению сторон. Компенсация Инвестору не выплачивается			■	■																		
14	Согласование технического задания на рекультивацию полигона с Министерством экологии и природопользования Московской области. **В случае отсутствия согласования со стороны Московской области следует расторжение договора по Соглашению сторон. Компенсация Инвестору не выплачивается			■	■																		
14	Получение ГПЗУ				■	■																	



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ЗАСТРОЙКИ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



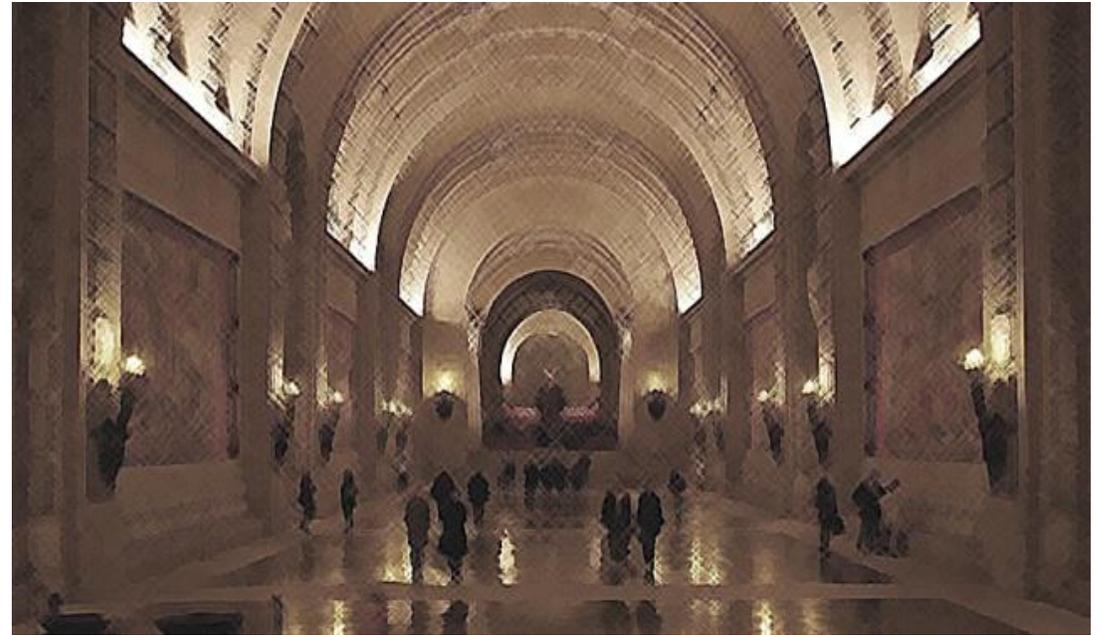
1. Склеп мемориального комплекса
2. Внутренний склеп (1 и 2 (После полной рекультивации))
3. Административное здание
4. **Крематорий (при решении Администрации)**
5. Колумбарий
6. Часовня с залом для отпевания
7. Торгово-складской комплекс
8. Аллея славы с вечным огнём
9. Стена со звездой и вход в склеп
10. Хозблок и стоянка Спецтехники
11. Зона парковки на 70 м/м

СТРОИТЕЛЬСТВО ВНЕШНИХ СКЛЕПОВ И КОЛУМБАРНЫХ ЯЧЕЕК В ПОДПОРНЫХ СТЕНАХ МЕМОРИАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА



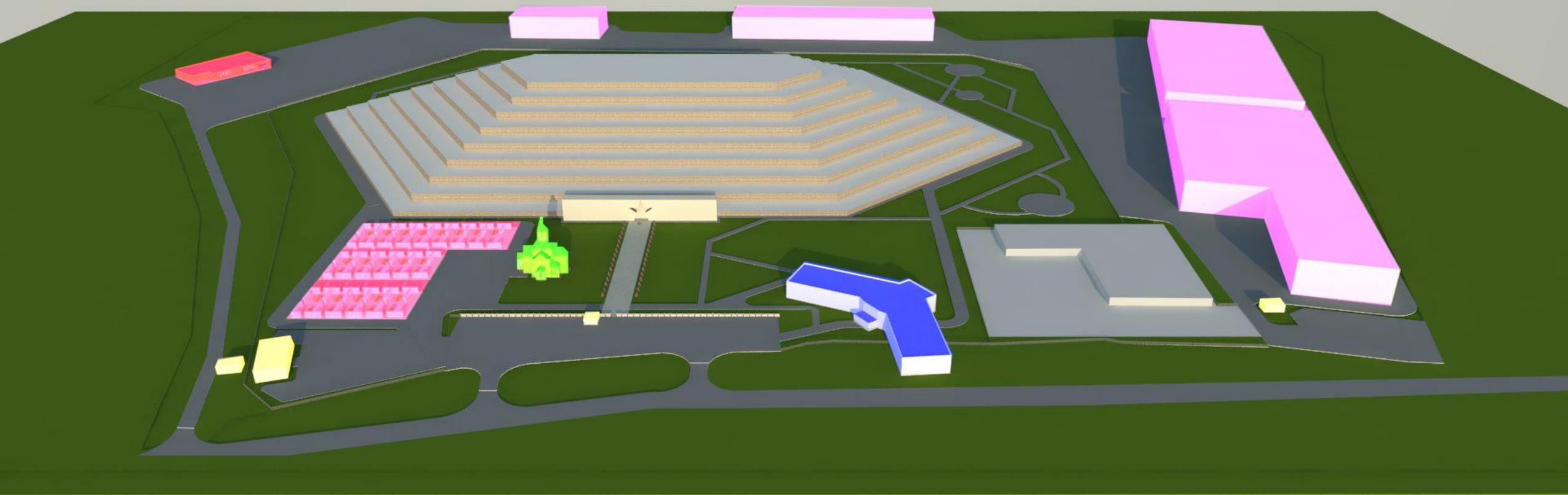
Архитектурно-конструктивное решение использования земельного участка и оборудование мест погребения в подпорных стенах Мемориального комплекса, позволяют нам рассчитывать на 200 000 мест погребения, что обеспечивает максимальное использование земельного участка.

СТРОИТЕЛЬСТВО ВНУТРЕННЕГО СКЛЕПА И КОЛУМБАРНЫХ ЯЧЕЕК ВНУТРИ МЕМОРИАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА



Архитектурно-конструктивные решения внутреннего пространства размером 10 000 кв.м., отделанного мрамором и гранитом, по стенам которого размещаются склепы и колумбарные ячейки, с установлением в центральной части скульптур и статуй, передают мемориальному комплексу торжественность, важность и возможность круглосуточного посещения.

ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА МЕМОРИАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА



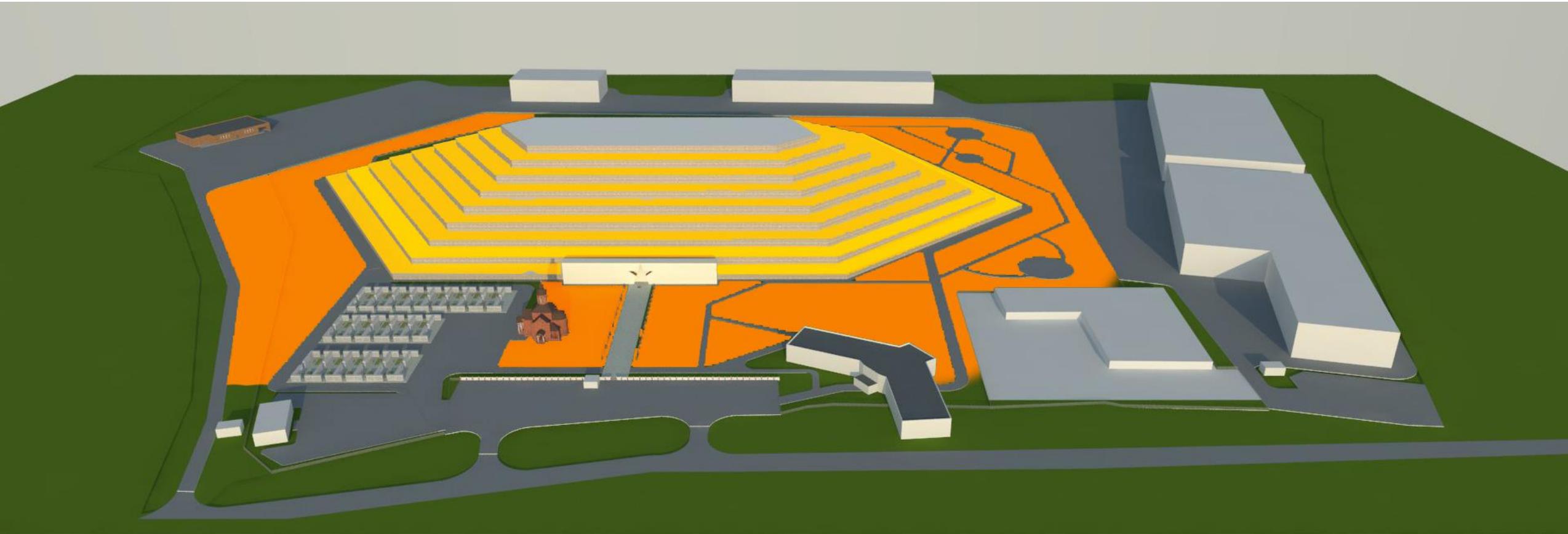
1. Мемориал, Крематорий и колумбарные зоны

2. Часовня с залом отпевания, Аллея славы, входная группа, КПП- 1, КПП-2, КПП-3.

3. Административное здание с пунктом быстрого питания и трапезной.

4. Торгово-складские производственные помещения..

УЧАСТКИ ДЛЯ ЗАХОРОНЕНИЯ



**Общая площадь для захоронения 27 Га.
Общий объем мест захоронения – 112 500 мест**

Участки под захоронения будут предоставляться револьверным методом.

САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ



- **Водоохранная зона р. Бусинка – 50 м**
- **Санитарно-защитная зона закрытого Мемориального комплекса и колумбария - 50 м**
- **Санитарно-защитная зона торгово-складских зданий - 50 м**
- **Санитарно-защитная зона крематория - 500 м**
- **Санитарно-защитная зона крематория по проекту сокращения С33 - 100 м**

ПАРКОВАЯ ЗОНА

Площадь парковой зоны в совокупности составит более 3 Га.

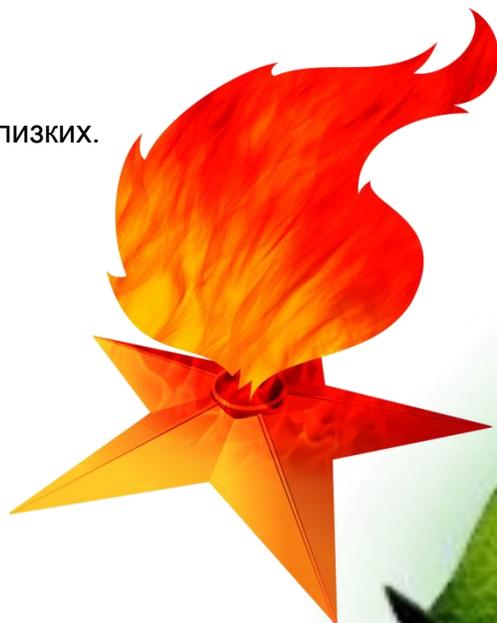
Основные парковые зоны и общая структура парков лягут в основу технического задания проектируемого комплекса.

Основные парковые зоны расположатся у входной группы, у крематория, у аллеи славы и вечного огня, на смотровой площадке и у административного здания.

Все территории парковых зон зонированы и построены таким образом, чтобы разделить потоки посетителей парка по тематикам:

- тематика патриотического воспитания,
- тематика отдыха и прогулки,
- тематика посещения захоронений родных и близких.

Программа благоустройства и озеленения предусматривает создание парково-рекреационной зоны с детской площадкой, высадку деревьев и кустарников, установку объектов садово-парковой архитектуры.



ЦЕНТР ПРИТЯЖЕНИЯ ЖИТЕЛЕЙ РЕГИОНА И ПАТРИОТИЧЕСКОЕ ВОСПИТАНИЕ МОЛОДЕЖИ

МЕМОРИАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС – первый объект на территории Московской области, который станет консолидирующей силой в современном обществе независимо от национальностей и вероисповеданий, и призван служить развитию гражданского общества.

МИССИЯ:

- Популяризация героев Отечества;
- Формирование новейшего тренда — **БЫТЬ ПАТРИОТОМ СВОЕЙ СТРАНЫ;**
- Защита духовности и ее возвышение;
- Создание и развитие детской, юношеской и молодежной организации и движения;
- Укрепление внутреннего духа.

ЦЕЛИ:

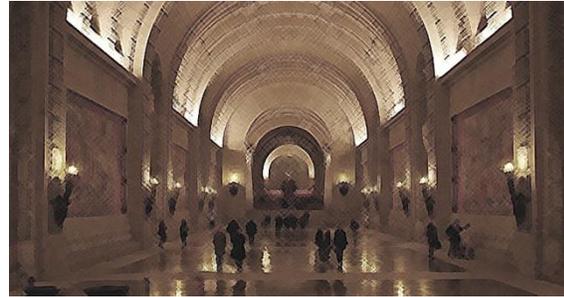
- Формирование «движущей силы» — активистов развития государственного патриотизма и профессионализма. Новейший тренд — **ПАТРИОТ СВОЕЙ СТРАНЫ;**
- Поддержка проекта - **БЕССМЕРТНЫЙ ПОЛК;**
- Сплочение и консолидация общества на примере национальных героев и брендов современной России;
- Создание образа героя своего отечества, на «которого должно ровняться общество» и, в последующем становление в национального героя.



ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ МЕМОРИАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА



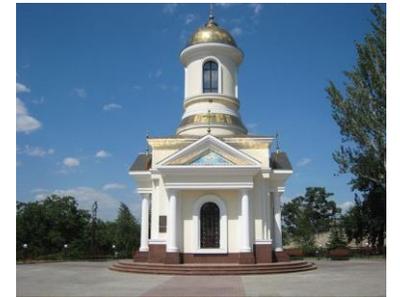
Склеп мемориального комплекса



Внутренний склеп



Крематорий



Часовня



Административное здание



Торгово-складской комплекс



Колумбарий

ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ МЕМОРИАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА



Алея Славы



Звезда-вход во внутренний склеп



Смотровая площадка на высоте 60 м



Входная группа



Парковый комплекс с детской площадкой



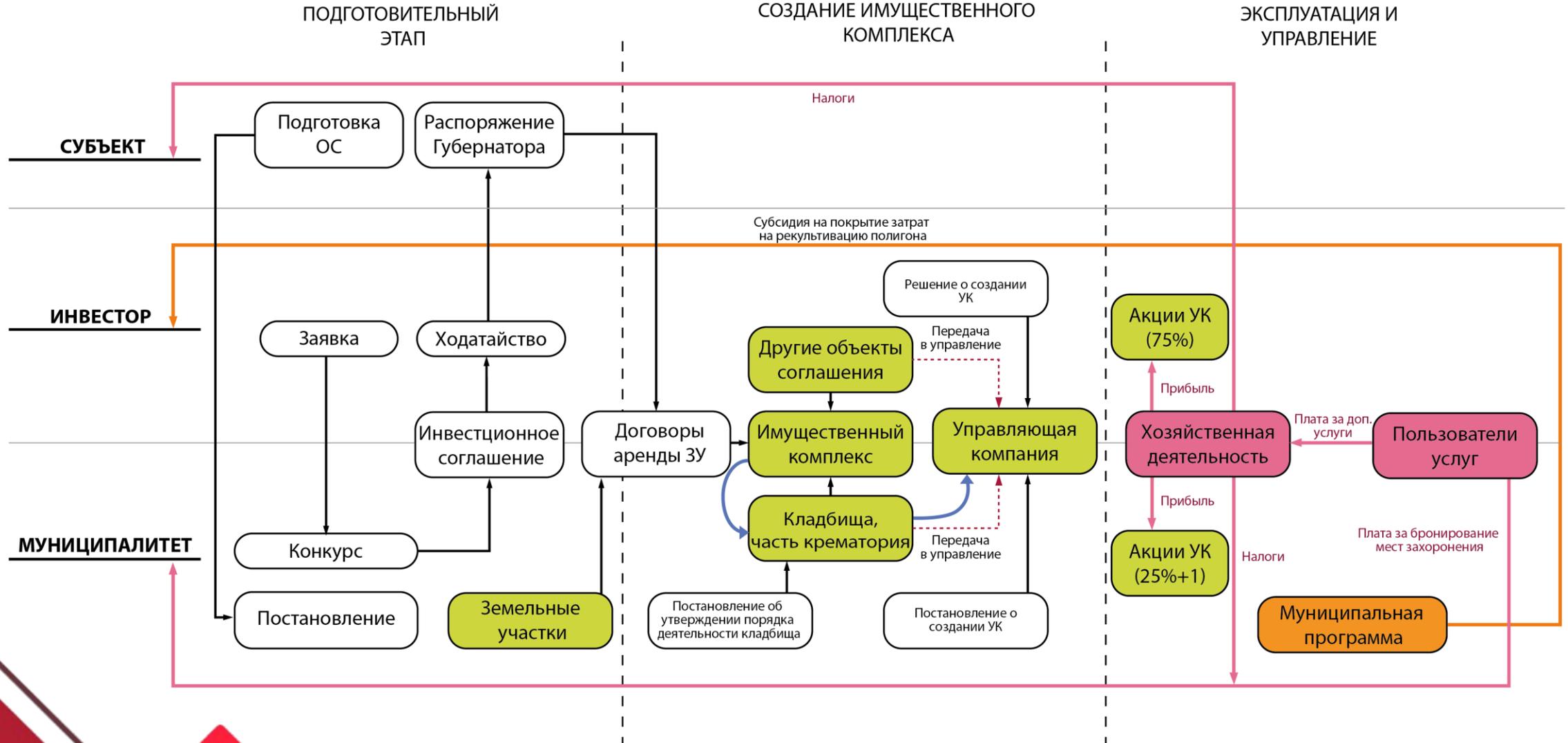
Паркинг на 70 машиномест

ИННОВАЦИИ, АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ, ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ



- Инновация – использование земель после рекультивации, изменение вида разрешенного использования земли;
- Архитектурно-конструктивные решения – придание нового рельефа местности для дальнейшего использования земельных участков под места захоронения, строительство Мемориала;
- Строительство берм (ЖБИ) откосов, увязка их в единый скелет (НОУ-ХАУ, будет раскрыто в проекте);
- Строительство крытого склепа с Мемориалом;
- Создание единого каркаса комплекса (НОУ-ХАУ, будет раскрыто в проекте);
- Засыпка щебнем и землей до 3 м с созданием террас под места будущих захоронений (размеры террас 12x5(h) м).

СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА И СТРУКТУРА КОМПАНИИ



ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

ФИНАНСОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ.

Доли финансирования
12 % - Собственные средства
88 % - Кредитная линия

IRR

26%

NPV

13 906 741

Общий объем инвестиций 5 700 000 000

Срок окупаемости 12 лет.

ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Количество
Количество новых рабочих мест (строительство)	200 чел
Количество новых рабочих мест (эксплуатация)	5 250 чел
Количество постоянных объектов	10
Срок строительства	2 года
Объем инвестиций	5 700 тыс. руб.
Чистый доход инвестора (2017-2026 гг.)	13 906 тыс. руб.
Остаточная балансовая стоимость имущества	10 млрд. руб.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПЛАН

Направление Инвестиций	2017	2018	2019	ИТОГО
Строительство	0	2 512 032	1 450 000	3 962 032
Рекультивация	787 984	949 984	0	1 737 968
Оборотные средства	0	0	0	916 667
Итого	0	0	0	5 700 000