[Квартал мудрости]

ПАСПОРТ ПРОЕКТА [29.10.2026]

Команда: Лидеры изменений

« ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

НАИМЕНОВАНИЕ	Полное наименование: Квартал мудрости: многофункциональный жилой комплекс для людей серебряного возраста Краткое наименование: Квартал мудрости
СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ	01.01.2027- 31.12.2029
ЗАКАЗЧИК	Правительство Санкт-Петербурга
	Должность, организация: Губернатор Санкт-Петербурга
КУРАТОР	
	вице-губернатор Санкт-Петербурга
РУКОВОДИТЕЛЬ ПРОЕКТА	ФИО: Милейковская М.С.
	Капитан «Лидеров изменений»

КОНТЕКСТ ПРОЕКТА

Забота о людях «серебряного возраста» - один из приоритетов социально-экономической политики Санкт-Петербурга в соответствии со Стратегией СЭР СПб до 2035 году. Проявление этой заботы возможно через социальные механизмы, медицинское обслуживание и иными путями.

Согласно Указу Президента РФ от 07.05.2024 №309 «О национальных целях развития российской федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» в рамках достижения национальной цели "Устойчивая и динамичная экономика« необходимо обеспечить устойчивый рост доходов населения. Наш проект предлагает решение этой задачи для представителей «серебряного возраста». Более реализация нашего проекта также обеспечить достижение целей федерального проекта «Старшее поколение».

ПРОБЛЕМАТИКА *(ситуация как есть, «as is»)*	В Санкт-Петербурге проживает порядка 1,5 млн. людей серебряного возраста. Из них люди, которым более 60 лет – 651 тыс. человек, старше 70 – 550 тыс. человек. Большая часть этих граждан проживают в неэнергоэффективном жилье, в связи с чем значительная часть их дохода (пенсии) уходит на оплату коммунальных и жилищных услуг. Особенно уязвимы одинокие люди. Такая ситуация требует решения.
ЦЕЛЬ *(идеальный конечный результат «ИКР»,* *ситуация как должно быть, «to be»)*	Повысить уровень дохода людей серебряного возраста за счет снижения расходов на коммунальные и жилищные услуги на 25 % к 2030 году (пп. «г», п. 6 Указа 309). Повысить энергоэффективность эксплуатируемого жилого фонда (за счет замены старого фонда новым и энергоэффективным)
КОНЦЕПЦИЯ, СУТЬ *(за счет чего будет сделан переход, достигнута цель)*	Внедрить программу государственной ренты, заключающейся в переселении поколения серебряного возраста в умные и энергоэффективные социальные квартиры, расположенные в едином квартале. Квартал включает в себя как единую систему социального и медицинского обеспечения, возможность работать на территории квартала, а также организацию досуга (ведение активного образа жизни + культурные мероприятия).

« РОЛЕВАЯ СТРУКТУРА ПРОЕКТА

ЗАКАЗЧИК	• Правительство СПб
КУРАТОР	• Вице-губернатор СПб
РУКОВОДИТЕЛЬ ПРОЕКТА	• *Милейковская М.С.*
КОМАНДА ПРОЕКТА	• ФИО: *…* • *Должность: …* • *Организация: … контакты:*

« СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТА

ЦЕЛЬ	**1. Повысить уровень дохода людей серебряного возраста за счет снижения расходов на коммунальные и жилищные услуги на 25 % к 2030 году (пп. «г», п. 6 Указа 309).** **2. Повысить энергоэффективность эксплуатируемого жилого фонда (за счет замены старого фонда новым и энергоэффективным)**
ЦЕЛЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	1. Снижение размера платежа за ЖКУ; 2. Количество граждан, переселенных в Квартал мудрости 3. Готовность комплекса 4. Доступность социальных, медицинских и досуговых услуг в комплексе.
ПРОДУКТЫ, РЕЗУЛЬТАТЫ	• *Программа гос. ренты утверждена* • *Договор с EPC-подрядчиком заключен* • *Бизнес-план и план финансирования утверждены* • *ППТ утвержден + общественные слушания проведены* • *Документы на ЗУ оформлены* • *ИРД и ПД утверждены* • *Заключение ГГЭ получено* • *РНС получено* • *Документы на ввод в эксплуатацию получены (ЗОС +РНВ)* • *Маркетинговая компания проведена* • *Комплекс заполнен на 1000 жильцов* • *Персонал нанят*
ПОКАЗАТЕЛИ ПОЛУЧЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ	1. Снижен размер платежа за ЖКУ на 25%; 2. Количество граждан, переселенных в Квартал мудрости (не менее 1000 до 2030 года); 3. Построить комплекс на 100%. 4. Доступность социальных, медицинских и досуговых услуг в комплексе на 100 % к 2030. • …

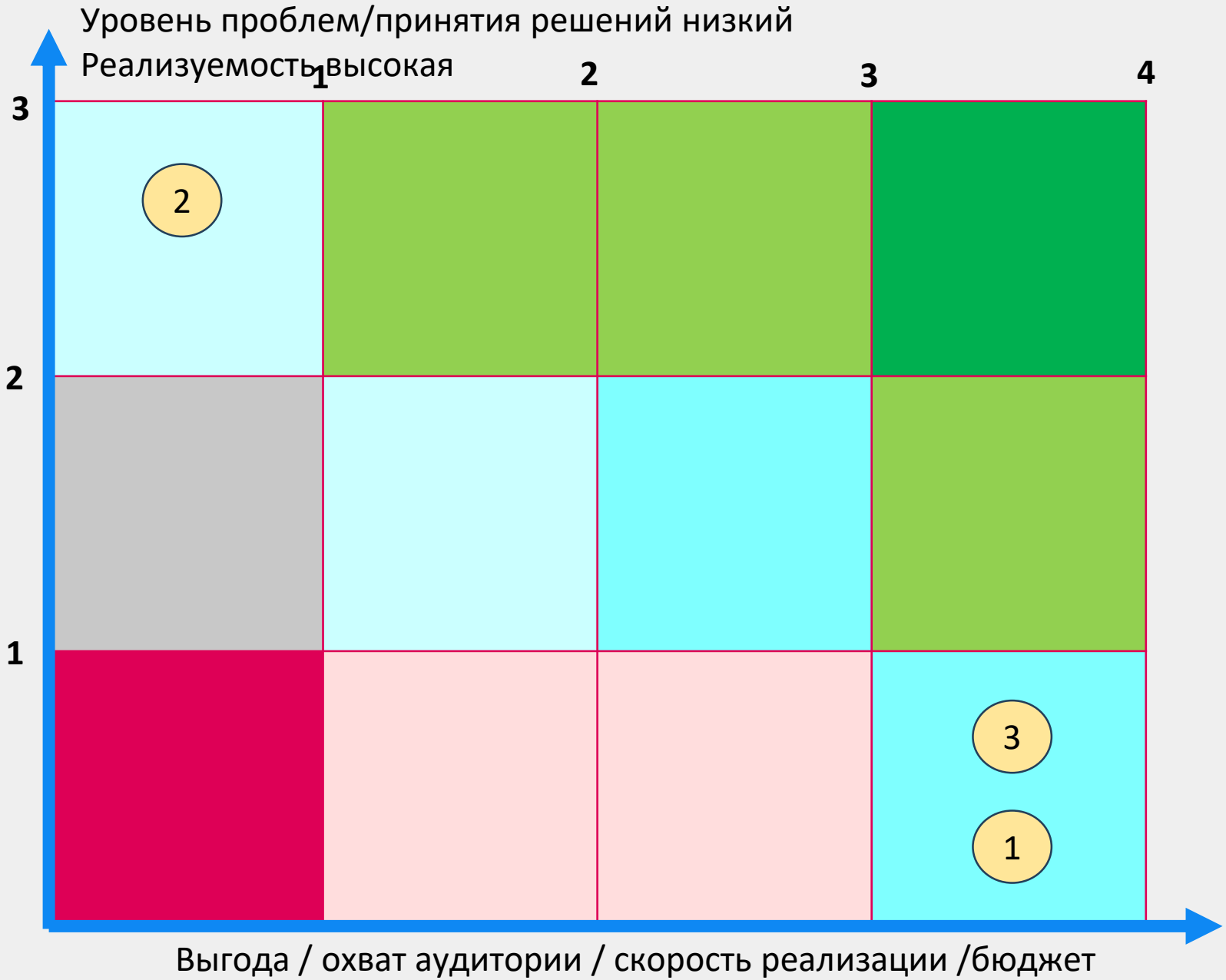
«ОГРАНИЧЕНИЯ ПРОЕКТА

ОГРАНИЧЕНИЯ ПРОЕКТА	• Качество (содержание проекта): должны быть энергоэффективные квартиры, досуг. • Бюджет: за рамки не выходим; • Срок: за сроки не выходим
ДОПУЩЕНИЯ	• *Количество квартир* • *Количество переселенных граждан.* • *Расположение квартала* • *Исключение постройки объектов социального и медицинского обеспечения (обслуживание за счет имеющейся инфраструктуры)* • *Дополнение проекта коммерческими помещениями для сдачи в аренду*

« СПИСОК АЛЬТЕРНАТИВНЫХ РЕШЕНИЙ

№	КРАТКОЕ НАЗВАНИЕ	СУТЬ РЕШЕНИЯ	ОЦЕНКА СТОИМОСТИ/ВЫГОДЫ
1.	замена системы электроснабжения в старых квартирах при капитальном ремонте	Включить обязательную замену системы электроснабжения в старом жилом фонде при капитальном ремонте	Бюджет: более 30 млрд. руб. Сроки: 5 лет Сложность реализации: 3
2.	создание центров обучения энергоэффективности в быту	Создать центры обучения энергоэффективности в быту для людей серебряного возраста.	Бюджет: до 15 млн. Сроки: 1,5 года Сложность реализации: 2
3 …	внедрение систем «умного дома» в старый жилой фонд …	Внедрение систем «умного дома» в старый жилой фонд	Бюджет: Более 50 млрд. руб. Сроки: 10 лет Сложность реализации 3

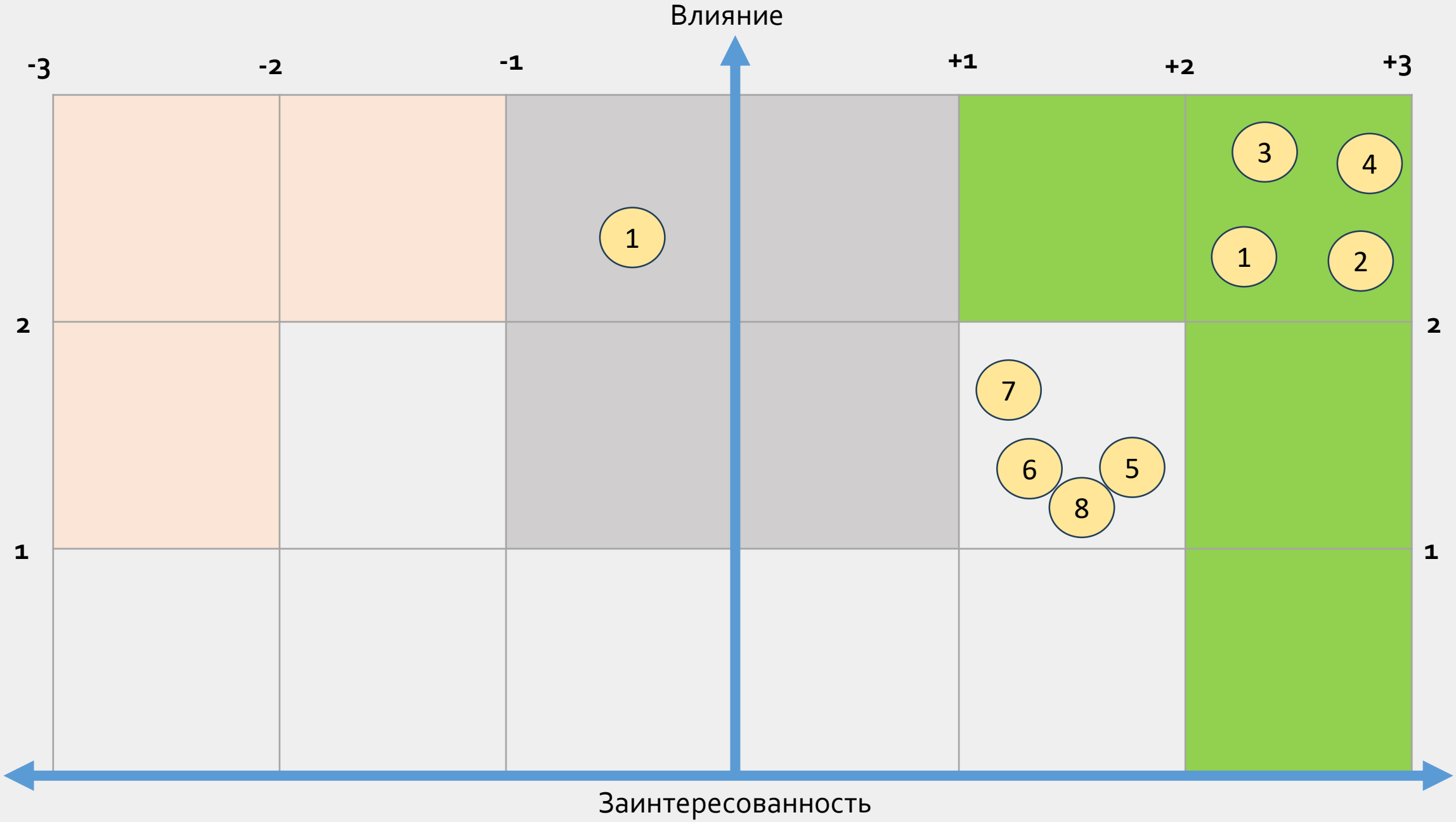
ВЫБОР РЕШЕНИЯ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ



« РЕЕСТР ЗАИНТЕРЕСОВАННЫХ СТОРОН

№ п/п	Заинтересованная сторона	Роль в проекте	Заинтересованность (1–5)	Влияние на проект (1–5)	Влияние на график	Приоритет взаимодействия
1	Правительство Санкт-Петербурга / куратор	Куратор / заказчик проекта	5	5	Критическое	25
2	Руководитель проекта / проектный офис	Руководитель проекта / координация	5	5	Критическое	25
3	Профильные ИОГВ	Соисполнители / владельцы функциональных направлений	5	5	Критическое	25
4	Медицинские и социальные организации	Поставщики социальных и медицинских услуг	5	4	Высокое	20
5	Граждане серебряного возраста	Целевая группа / конечные благополучатели	5	4	Высокое	20
6	Средства массовой информации	Информационное обеспечение	5	4	Высокое	20
7	Подрядные организации	Исполнители отдельных работ	4	4	Высокое	16
8	Общественные организации	Общественный контроль / экспертное участие	4	3	Среднее	12

КАРТА ЗАИНТЕРЕСОВАННЫХ СТОРОН



СТРУКТУРНАЯ ДЕКОМПОЗИЦИЯ РАБОТ



ПЛАНИРОВАНИЕ

« СПИСОК ПЛАНОВ

	Ответственный		Ссылка, место хранения
КАЛЕНДАРНО-СЕТЕВОЙ ПЛАН / Календарный план-график (КПГ)	• *Иванушкин Антон*		• *https://disk.yandex.ru/*
План обеспечения ресурсами Ресурсный план	• *Генкин Владимир*		• *https://disk.yandex.ru/*
БЮДЖЕТ, включая Календарный план финансового обеспечения	• *Березкин Игорь*		• *https://disk.yandex.ru/*
План управления рисками	• *Усачева Дарина*		• *https://disk.yandex.ru/*
План управления коммуникациями	• *Екимова Людмила*		• *https://disk.yandex.ru/*
План по вехам План контрольных точек	• *Иванушкин Антон*		• *https://disk.yandex.ru/*

« ПЛАН УПРАВЛЕНИЯ КОММУНИКАЦИЕЙ

№	Заинтересованная сторона	Заинтере-сованность текущая	Заинтере-сованность желаемая	Программа коммуникаций	Контрольный результат
1	Правительство Санкт-Петербурга / куратор	5	5	Плотное взаимодействие со всеми ЗС	Ввод объекта в эксплуатацию
2	Руководитель проекта / проектный офис	5	5	Плотное взаимодействие со всеми ЗС	Готовый проект
3	Профильные ИОГВ	5	5	Информирование, переписка, согласования	Согласование всей необходимой документации

« ПЛАН УПРАВЛЕНИЯ КОММУНИКАЦИЕЙ

	Медицинские и социальные организации	5	5	Стандартное взаимодействие	**Договоры на обслуживание**
4	Граждане серебряного возраста	5	5	Активное взаимодействие	Заселение
5	Средства массовой информации	5	5	Активное взаимодействие	Позитивное информационное сопровождение
6	Подрядные организации	4	4	Контроль	Качество оказываемых услуг и работ
…7	Общественные организации	4	4	Взаимодействие по потребности	Позитивное отношение к проекту

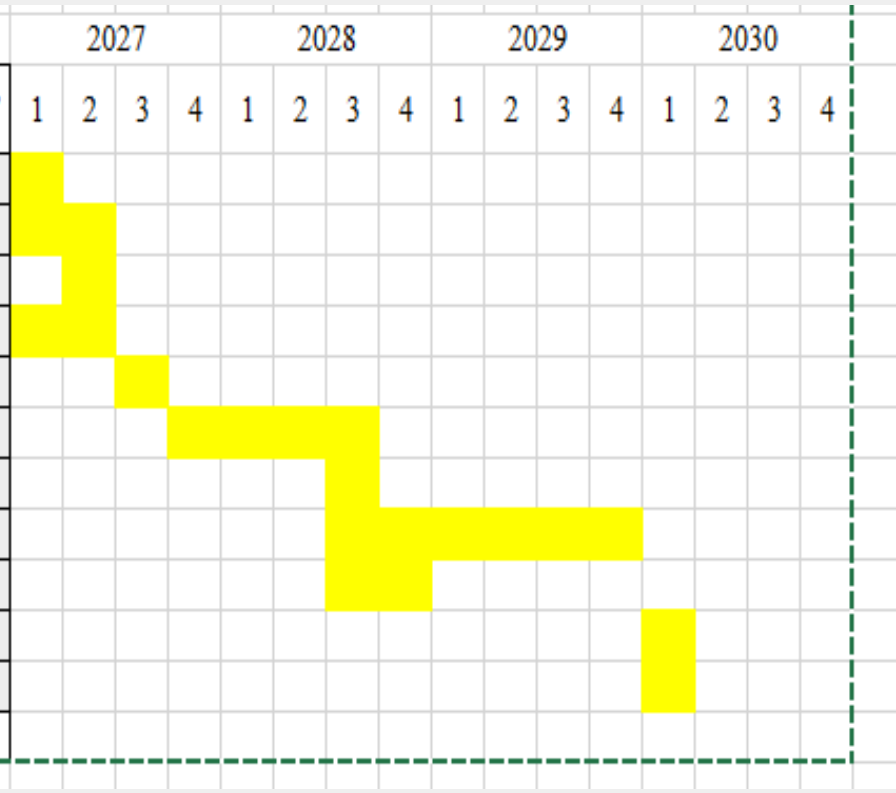
« БЮДЖЕТ ПРОЕКТА

Вид	Количество, ед.	Цена с НДС, руб./ед.	Цена без НДС, руб./ед.
Предпроектный анализ и концепция	1	30 000 000,00	25 000 000,00
Юридическое и земельно-имущественное оформление	1	5 000 000,00	4 166 666,67
Проектирование	1	50 000 000,00	41 666 666,67
Согласование	1	2 000 000,00	1 666 666,67
Риэлторские операции и контрактация	1	980 000 000,00	816 666 666,67
Строительство и контроль качества	1	10 000 000 000,00	8 333 333 333,33
Ввод в эксплуатацию	1	400 000 000,00	333 333 333,33
Эксплуатация и постпроектный анализ	1	300 000 000,00	250 000 000,00

«КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН-ГРАФИК

(В ВИДЕ ДИАГРАММЫ ГАНТА)

Код СДР	Задачи и вехи	Начало работ	Окончание работ	Длительность, дней
1	Формирование команды	12.01.2027	31.01.2027	19
2	Формирование программы гос. Ренты	20.01.2027	20.04.2027	90
2	Выбор исполнителя проекта (EPC-подрядчик)	01.05.2027	30.06.2027	60
3	Бизнес-модель и источники финансирования	01.03.2027	30.04.2027	60
4	Проект планировки территории	01.07.2027	31.08.2027	61
5	Проектная документация	01.09.2027	30.07.2028	333
6	Разрешение на строительство	01.09.2027	30.07.2028	333
7	Строительство	15.08.2027	30.12.2029	868
8	Маркетинговая компания	15.08.2028	15.11.2028	92
9	Наим персонала	12.01.2030	31.01.2030	19
10	Размещение жителей	31.01.2030	28.02.2030	28



УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

№	Вид риска	Наименование риска	Как проявляется риск	Последствия*	Влияние риска	Вероятность риска	Рейтинг риска	Стратегия работы с риском	Мероприятия по реагированию на риск (по необходимости - с оценкой ресурсов)	Ответственный ("владелец риска")	Срок возникновения	Срок контроля
1	Коммерческий	Невыполнение плана реализации проекта в связи со срывом сроков производства (строительства)	Задержка поставки материалов и сдачи объекта в установленный срок	Срыв срока передачи обьекта заказчику, штрафные санкции от заказчика	5	3	15	С	Контроль график поставки материалов на каждом этапе. Изменение и корректировка графиков с учетом сроков задержки. Поддержка пула контрагентов для оперативной замены поставщика	Отдел Управления проектом	После заказа	ежемесячно
2	Финансовый	Недостаточность государственного софинансирования	недостаток выделения денежных средств	Не можем своевременно запустить строительство	5	5	25	С	Обеспечить возможность привлечения инвестиций со стороны частного бизнеса, план резервного дополнительного финансирования	Финансовый отдел	Во время проведения работ	ежемесячно
3	Технологический	Отсутствие согласования проекта в срок от контр. Органов и экспертизы в следствии ошибок в проектной документации	Задержка выпуска проектной документации и остановка проекта	Не можем своевременно запустить строительство и ввести объекты в эксплуатацию	5	3	15	С	Обеспечить контроль проектной документации на каждом этапе. Привлекать для оценки сторонник экспертов	Проектный отдел и отдел экспертизы проектной документации	На этапе проектирования	ежемесячно

УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

4	Репутационный	Ошибки в рекламной и маркетинговой стратегии	Низкий спрос из-за недостаточного информирования и презентации проекта перед конечным потребителем. Получение претензии от потребителей, недостоверность и неполнота информации, протестные акции, недовольство населения	Получение претензии от потребителей, проверки от контролирующих органов, существенное снижение репутации, протестные акции,	5	2	10	Из	Обеспечить фокус группы и проверку размещаемой информации с реальной ситуацией. Правильную подачу информации и концепции строительства в СМИ, Сайте и печатных м	Отдел рекламы и маркетинга	в ходе запуск и строительства	ежемесячно
5	Производственно-технологический	Отсутствие персонала ИТР и Работник	Невозможность проведения работ	невозможность выхода на заданные мощности и оборот к установленному сроку, необходимость привлечения сторонних ресурсов	5	5	25	Из	Поиск персонала, расширение зоны охвата поиска, привлечение агенства для размещения объевления по близлежайшим районам, в том числе рекламные доски объевлений в публичных местах, остановки, магазины шаговой доступности	Отдел персонала	После открытия вакансий	Еженедельно
6	Коммерческий	Снижение объемов реализации проекта на 15-20%	Снижение объема заказов на 15-20%, ведет к снижению PI до 0,8 — 1	Падение %% дохода от инвестиций, увеличение инвестиционного периода	4	3	12	С	Проведение более «агрессивных» рекламных компаний, акции, Расширения целевой аудитории, продажа с аукционом	Управляющая компания/отдел продаж	настоящее время	Ежеквартально

ПЛАН ПО ВЕХАМ

Код СДР	Задачи и вехи	Окончание работ	Ответственый	Примечание
1.4	Команда из 16 человек сформирована	31.01.2027	РП	
2.3	Программа гос. ренты утверждена	20.04.2027	РП	
3.3	Договор с EPC-подрчдчикм заключен	30.06.2027	РП	
4.4	Бизнес-план и план финансирования утверждены	30.04.2027	РП	
5.2	ППТ утвержден	15.08.2027	РП	
5.3	Общественнные слушания проведены	31.08.2027	РП	
6.3	Документы на ЗУ оформлены	30.09.2027	РП	
6.5	ИРД утверждена	30.12.2027	РП	
6.7	ПД утверждена	30.06.2028	РП	
6.9	Заключение ГГЭ получено	30.07.2028	РП	
7.2	РНС получено	15.08.2028	РП	
8.5	Документы на ввод в эксплуатацию получены	30.12.2029	РП	
9.3	Маркетинговая компания проведена	15.11.2028	РП	
10.2	Комплекс заполнен на 1000 жильцов	20.02.2030	РП	
11.3	Персонал нанят	30.01.2030	РП	