



ПЛАН ДЕЙСТВИЙ «СВОБОДНЫХ ЛЮДЕЙ»



Апрель 2015



ДВИЖЕНИЕ «СВОБОДНЫЕ ЛЮДИ»

ПРОФИЛЬ СООБЩЕСТВА

- Количество участников группы «ВКонтакте» – 7 000 человек
- Количество участников группы «ВКонтакте с семьями - 21 000 человек (из расчета семья 3 человека)
- Главная проблема группы – получить доступное по стоимости жилье, минимализировать зависимость от власти и банков (на них просто нельзя положиться)
- Посильный платеж который способна консолидировать 1 семья (некая средняя цифра) для решения своих жилищных проблем – 40 000 руб/мес или 480 000 руб/год
- Сумма инвестиций которые может консолидировать группа за 1 год - 3 360 000 000 руб/год (достаточно солидный портфель инвестиций).
- Сумма инвестиций которые может консолидировать группа за 10 лет – 1 миллиард долларов по ценам до девальвации рубля 2014 года.

УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ!

МЫ ДОСТАТОЧНО СОЛИДНЫЕ ЛЮДИ!



ДВИЖЕНИЕ «СВОБОДНЫЕ ЛЮДИ»

СПИСОК ВОЗМОЖНЫХ КОЛЛЕКТИВНЫХ ДЕЙСТВИЙ

Сообщество ставит своей целью решение жилищных вопросов и вопросов повышение независимости от банков и власти. Ряд коллективных действий может помочь нам в достижении общих целей – если сможем договориться! На форуме обсуждались потенциально возможные действия, коллективного характера, способные усилить наши переговорные позиции с банками! Данные предложения мною зафиксированы, попробуем их коллективно проанализировать и совместно оценить их разумность, эффективность и целесообразность:

- Коллективные инвестиции в строительство
- Выкуп наших квартир у банков – схема 20% собственные средства, 80% средства иностранных инвесторов под доходность в размере 1-2% годовых в валюте
- Соинвестирование с банками в новые квартиры с реструктуризацией платежей по текущим ипотечным кредитам
- при наличии еще каких либо способов – информируйте, будем анализировать

РАССМОТРИМ ПОДРОБНЕЕ ПЕРЕЧИСЛЕННЫЕ ВИДЫ КОЛЛЕКТИВНЫХ ДЕЙСТВИЙ!!



1. КОЛЛЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВО

ПЛАН РАБОТ

Если у нас все таки отберут наши квартиры (нужно быть готовым к любому повороту событий), в этом случае нам поможет данное направление! План работ:

- Приходим в ИНКОИ, Банк или к крупному девелопперу, повестка переговоров;
- за 10-12 лет 7 000 человек готовы инвестировать до 40 млрд. руб. в новостройки;
- график платежей 3,3 млрд руб в год, по 280 млн. руб/мес;
- мы хотим согласовать договор который устроит большинство в нашем сообществе (так как инвестиции солидные, это хороший рычаг для получения хороших условий - с инвестициями и инвесторами в стране плохо, это будет способствовать переговорам);
- мы хотим подписать массовые индивидуальные договора ДДУ (на каждое физлицо) что гарантирует каждому из нас весь объем поддержки в рамках ФЗ 2014;
- просим Инком, банк или крупного девелопера сформулировать эксклюзивные условия по работе с таким инвестором как МЫ и предоставить список проектов с бизнеспланами для анализа
- просим предложить другие возможные способы совмещения стратегий и тактик;
- Проводим десяток переговоров с риэлторами, девелоперами и банками, делая мониторинг возможных схем работы! По результатам корректируем наши действия в этом направлении

ПРЕДЛАГАЕМ УТВЕРДИТЬ ЭТО НАПРАВЛЕНИЯ ЛИБО ДАТЬ КОММЕНТАРИИ!!



1. КОЛЛЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВО ПЛАН РАБОТ

Классификация участников рынка

- «Риэлтор-Инвестор-Девелопер» в одном лице - компании типа МИЦ и пр
- «Инвестор-девелопер»
- Банк с замороженными стройками в виде пассива

С каждым типом участника строительного рынка могут сложиться свои
схему работы!!

Какие именно – узнаем вместе!!



2. ВЫКУП КВАРТИР У БАНКОВ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ СТОРОННЕГО ИНВЕСТОРА

Теоретически возможна следующая схема:

- Организуем переговоры с нашими банками, повестка переговоров
 - за 10-12 лет 7 000 человек готовы инвестировать в покупку квартир до 40 млрд. руб.
 - ;
 - график платежей 3,3 млрд руб в год, по 280 млн. руб/мес;
 - мы планируем выкупить 10%-20% квартир на свои средства в течении 2 лет, а остальные 80% квартир за счет средств иностранного инвестора оплатив последнему премию в размере 1,5-2% годовых;
 - просим банки дать ответ о возможных условиях конвертации кредитов и рассрочкам при такой схеме завершения наших сделок;
 - фиксируем позицию банков, дальше думаем (возможно банки привлекут каких либо зарубежных инвесторов сами – например из Китая, исламских стран и пр. многие не могут безопасно инвестировать в странах ЕС и США а средства то инвестировать нужно). Просим банк помочь в привлечении инвесторов из специфических регионов.



2. ВЫКУП КВАРТИР У БАНКОВ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ СТОРОННЕГО ИНВЕСТОРА

ТЭО

- реалистичное ТЭО возможно составить после переговоров с банками (сейчас у нас нет «твердых» исходников планирования), именно на этих встречах нам нужно будет прояснить:
 - какую рассрочку платежа готов дать банк (а банк пойдет на рассрочку, так как сам ее просит у ЦБ);
 - какой льготный курс банк готов применить (думаю что льготный курс подлежит обсуждению – если мы сформируем сильную переговорную позицию банк расскажет что ему выгодно, а что нет, есть уверенность что курс оптимизировать возможно);
 - под какой % удастся привлечь допсредства (через свои банки из разных стран мы получим разные цифры);
 - совмещение позиции с банками даст возможность совместного лоббирования того что нам нужно от ЦБ и правительства (может быть, в какой то мере).



2. ВЫКУП КВАРТИР У БАНКОВ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ СТОРОННЕГО ИНВЕСТОРА

ТЭО

- реалистичное ТЭО возможно составить после переговоров с банками (сейчас у нас нет исходников планирования), именно на этих встречах нам нужно будет прояснить
 - какую рассрочку платежа готов дать банк (а банк пойдет на рассрочку, так как сам ее просит у ЦБ)
 - какой льготный курс банк готов применить (льготный курс обсуждается но предложений нет – если мы сформируем сильную переговорную позицию банк расскажет что ему выгодно а что нет, есть уверенность что курс оптимизировать возможно)
 - под какой % удастся привлечь допсредства (разные банки из разных стран принесут разные цифры)
 - совмещение позиции с банками даст возможность совместного лоббирования того что нам нужно от ЦБ и правительства (наверное, в какой то мере)



3. СОИНВЕСТИРОВАНИЕ С БАНКАМИ В НОВЫ КВАРТИРЫ С РЕСТРУКТУРИЗАЦИЕЙ ПЛАТЕЖЕЙ ПО СТАРЫМ

Сначала это кажется бредовым, однако имеет право на жизнь следующий план работ:

- Организуем переговоры с нашими банками, повестка переговоров:
 - за 10-12 лет 7 000 человек готовы инвестировать в покупку квартир до 40 млрд. руб. ;
 - график платежей 3,3 млрд руб в год, по 280 млн. руб/мес;
 - мы готовы 10 лет инвестировать в новые определенные строительные проекты (если нам понравятся стоимость кв метра и пр условия), это позволит получить жилье по цене ниже рынка (насколько именно определим из переговоров описанных в предыдущих пунктах). Инвестиции сейчас дорогие, а мы, за счет организованности, способны на спецусловиях от компаний типа «Риэтор-инвестор-застройщик» получить квадратные метры по ценам ниже рынка – откусывая наценки риэлторов, инвесторов и застройщиков. Это позволит «страховать» инвестиции банков в эти же объекты;
 - полученные преференции от риэлторов, инвесторов, застройщиков мы готовы направить на рефинансирование своих квартир;
 - наше финансовое плечо способно сделать менее рискованными банковские инвестиции в эти же строительные проекты.

БАНК ЧТО ТО ОТВЕТИТ!!



ДВИЖЕНИЕ «СВОБОДНЫЕ ЛЮДИ»

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На все наши предложения банк что то ответит! Реализация плана работ позволит определить наши возможности в этом направлении (может в этом что то есть....)!

Последовательность действий по согласованию:

- Выносим план работ на коллективное обсуждение (организуем ветку)
- Вносим правки по результатам обсуждения (возможно коллективный разум что то увидит)
- Выносим план работ на утверждением голосованием (временная ветка)
- Организуем в нашем штабе встречу инициаторов направления, кураторов банков, членов обоих ИГ (ВДВЗ и ВАЗВ), на встрече
 - детализируем оргструктуру
 - назначаем кураторов нового направления
 - определяем взаимодействия между другими рабочими группами (слаженность нужна)
 - определяем конкретные оперативные шаги и ответственных
- Проводим первые переговоры, по их результатам корректируем позиции и проводим уже массовые переговоры

PS

Самоуправление это безусловно сила, но это еще и технология, о которой мы забыли! Нас заставляют вспомнить эту технологию! Если получится мы НЕПОБЕДИМЫ!!!!