

ДОПОЛНЕНИЯ

к информации о реализации кредитного соглашения
с Европейским банком реконструкции и развития
для реализации пилотного проекта реконструкции
жилищного фонда города Сургута
по состоянию на 22.12.2011 г.

Ниже представлены разъяснения по вопросам, отраженным в письме Председателя Думы города Сургута №18-02-2427/11-0-0 от 13.12.2011.

1. Каким образом распределяются транши кредитного соглашения с ЕБРР

29 марта 2007г. между городом Сургутом и Европейским банком реконструкции и развития (ЕБРР) подписано Кредитное соглашение в целях реализации Проекта реконструкции жилищного фонда города Сургута (Проект). Общая сумма кредита – до 700 млн. руб. Кредит разделен на 2 транша:

Транш А: Сумма – 280 млн. руб. Заемщиком по траншу выступает город Сургут, который предоставил данные средства ОАО «Югра-консалтинг» в виде бюджетного инвестиционного кредита (договор инвестиционного кредитования №17-10-250/7 от 27.12.2007) на строительство 16-этажного жилого дома по ул. Восход, 21.

Транш В: Сумма – 420 млн. руб. Предполагается, что заемщиком по данному траншу выступит ОАО «Югра-консалтинг», которое заключит новое кредитное соглашение непосредственно с ЕБРР. Город останется заемщиком кредита ЕБРР только по Траншу А. Средства Транша В, в свою очередь, могут быть предоставлены ОАО «Югра-консалтинг» в 2 этапа:

Транш 1: Сумма – 207 млн. руб. Средства могут быть направлены на строительство двух 14-ти этажных жилых домов в мкр. 1 города. Выборка средств транша будет возможна после подписания кредитного соглашения с ОАО «Югра-консалтинг» и выполнения отлагательных условий первой выборки средств ЕБРР, в число которых входит предоставление муниципальной гарантии по данному траншу. ОАО «Югра-консалтинг» подготовит соответствующее обращение в Администрацию города о предоставлении муниципальной гарантии после 01.01.2012.

Транш 2: Сумма – 213 млн. руб. Средства могут быть направлены на строительство 16-ти этажного жилого дома в мкр. 1 города. Выборка средств будет возможна после выполнения соответствующих отлагательных условий первой выборки средств транша (в том числе предоставление муниципальной гарантии по данному траншу до конца 2013 года).

2. Жители каких домов и когда будут отселены в связи с завершением строительства 16-этажного жилого дома, на каких условиях будут отселяться граждане

При определении перечня домов, подлежащих сносу, следует руководствоваться планом планировки территории микрорайонов 1, 2, 4 города Сургута, одобренным на публичных слушаниях 03.10.2011, где определен перечень жилых и общественных зданий, подлежащих сносу при строительстве новых многоэтажных жилых домов.

Однако, необходимо принимать во внимание, что единственно возможным механизмом реализации Проекта является выкуп застройщиком жилых помещений в деревянных

многоквартирных домах у собственников; приобретение земельных участков, находящихся в общедолевой собственности собственников жилых помещений под каждым многоквартирным деревянным домом, подлежащим сносу. При этом для переселения из сносимого дома застройщик может заключать договоры мены жилых помещений, для этого жилое помещение должно быть в собственности граждан, что возможно реализовать путем приватизации занимаемых квартир по договору социального найма. В адрес жителей близлежащих жилых домов по ул. Энтузиастов, 17, Молодежный, 16, Восход, 17 и 19, а также перспективных жилых домов по ул. Молодежный, 2, Набережный, 16, Восход, 1, 3, 5 были направлены соглашения о намерениях, согласно которым жители могли выразить намерения стать собственниками занимаемых жилых помещений, а ОАО «Югра-консалтинг» обязалось выкупать у собственников жилые помещения или обменивать их на квартиры во вновь построенном жилом 16-ти этажном жилом доме.

Соглашения о намерениях с застройщиком подписаны 100% жителей жилых домов по ул. Энтузиастов, 17, Молодежный, 16, ул. Молодежный, 2, Набережный, 16. С собственниками жилых помещений в указанных жилых домах начата работа по выкупу жилых помещений и бронированию квартир в 16-ти этажном жилом доме для последующего заключения договоров мены.

3. Каковы дальнейшие действия Администрации города в связи с утверждением проекта планировки территории микрорайонов 1, 2, 4.

Главой города 12.11.2009 утвержден план мероприятий по подготовке программы застройки мкр. 1, 2, 4 города. В соответствии с данным планом, после разработки и утверждения документации по проекту планировки мкр. 1, 2, 4, ОАО «Югра-консалтинг» поручено до конца 2011 года разработать Программу застройки указанных микрорайонов.

Поскольку в меняющемся правовом поле необходимо постоянно корректировать подходы и механизмы реализации Проекта, и, соответственно, вносить в него изменения, в декабре 2011 года ОАО «Югра-консалтинг» подготовило Инвестиционную программу реализации Проекта реконструкции жилищного фонда города Сургута на 2012-2015 годы. В соответствии с Инвестиционной программой, Проект делится на 2 части:

Часть А: Данная часть включает в себя следующие мероприятия:

- Выполнение отлагательных условия выборки городом средств Транша А кредита ЕБРР в соответствии с условиями кредитного соглашения от 29.03.2007.
- Отработка процедуры взаимодействия с жителями и органами местного самоуправления в процессе сноса и переселения жителей на примере жилого дома по ул. Восход, 21.
- Строительство 240-квартирного 16-ти этажного жилого дома, в который можно осуществлять переселение жителей на последующих этапах Проекта.
- Отработка типовых соглашений, заключаемых между участниками Проекта в связи со сносом жилых домов и расселением граждан.
- Определение очередности сноса деревянных жилых домов в рамках Этапа 1 Части В Проекта.

Часть В:

Этап 1: Включает в себя:

- Заключение кредитного соглашения между ОАО «Югра-консалтинг» и ЕБРР.
- Выполнение отлагательных условий выборки Транша 1 кредита ЕБРР.

- Приобретение права собственности на жилые помещения в сносимых домах и земельные участки для строительства двух 14-ти этажных жилых домов в мкр.1.
- Снос соответствующих деревянных многоквартирных жилых домов.
- Строительство двух 14-ти этажных жилых домов на месте снесенных домов.
- Определение очередности сноса деревянных жилых домов в рамках Этапа 2 Части В Проекта.

Этап 2: Включает в себя:

- Выполнение отлагательных условий выборки Транша 2 кредита ЕБРР.
- Приобретение права собственности на жилые помещения в сносимых домах и земельные участки для строительства 16-ти этажного жилого дома в мкр.1.
- Снос соответствующих деревянных многоквартирных жилых домов.
- Строительство 16-ти этажного жилого дома.
- Разработка проекта программы на период до 2026 г. по реализации комплексного проекта реконструкции микрорайона 1 в городе Сургуте в соответствии с документами градостроительного планирования.

Таким образом, Часть А Инвестиционной программы завершена. Часть В будет реализована до конца 2015 года. Завершающей стадией Этапа 2 станет разработка Программы застройки микрорайона 1 города в соответствии с документами градостроительного планирования.

4. Почему дом строится за бюджетный кредит, а квартиры будет продавать ОАО «Югра-консалтинг»

Бюджетные кредиты предоставлены ОАО «Югра-консалтинг» на платной и возвратной основе в соответствии со статьей 93.2. Бюджетного кодекса РФ (в редакции, действующей до 01.01.2008) в рамках договоров инвестиционного кредитования №17-10-249/7 и №17-10-250/7 от 27.12.2007. В соответствии с принципами Бюджетного законодательства, бюджет исполняется кассовым методом, то есть – возврат кредитов и уплату процентов возможно осуществить только денежными средствами, а не иным имуществом. В связи с этим, ОАО «Югра-консалтинг», являясь застройщиком, реализует квартиры в построенном 16-этажном жилом доме с целью получения денежных средств для возврата и обслуживания указанных кредитов.

5. Какова стоимость 1 кв. м в 16-этажном жилом доме

Средняя стоимость 1 кв. м в 16-этажном жилом доме сложилась на уровне 64 тыс. руб.

В целом, в 2011 году в 16-ти этажном доме забронировано более 100 квартир.

6. Что сделано по заключению соглашения о переводе долга и уступке требований

В соответствии с положениями Кредитного соглашения от 29.03.2007, первая выплата средств кредита ЕБРР по Траншу В возможна только после перевода долга Города на Агентство по реконструкции. После завершения выборки средств Транша А стороны пришли к соглашению, что указанный перевод долга более не представляется возможным и, в этой связи:

1. Город останется заемщиком в рамках Кредитного соглашения от 29.03.2007 в отношении только суммы Транша А.

2. ОАО «Югра-консалтинг» станет заемщиком в отношении Транша В на основании нового кредитного соглашения с ЕБРР.

Для выборки средств Транша В кредита, от ЕБРР получен комплект юридических документов, которые предлагается подписать участникам Проекта:

- Дополнительное соглашение к Кредитному соглашению с городом (отражающее изменения, не связанные с изменением структуры сделки по финансированию ОАО «Югра-консалтинг», а также отменяющие комиссию за прекращение финансирования);
- Дополнительное соглашение о внесении изменений в соглашение о предоставлении гарантии между ЕБРР, городом и Ханты-Мансийским автономным округом – Югрой;
- Кредитное соглашение между ЕБРР и ОАО «Югра-консалтинг»;
- Соглашение о поддержке проекта между ЕБРР, ОАО «Югра-консалтинг» и городом.
- Соглашение о предоставлении гарантии между ЕБРР, ОАО «Югра-консалтинг» и городом.
- Соглашение о проектных счетах между ЕБРР, ОАО «Югра-консалтинг» и соответствующим банком.

В настоящее время ведется согласование перечисленных документов и проведение корпоративных процедур, связанных с одобрением сделки по привлечению кредита ЕБРР ОАО «Югра-консалтинг».

22 декабря 2011 года

Первый заместитель генерального директора

А.Ю. Мельник



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ
ДУМЫ ГОРОДА СУРГУТА**

Главе города
Д.В. Попову

ул. Восход, 4, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628404
Тел. (3462) 52-81-67,
тел./ факс (3462)52-80-12;
<http://www.dumasurgut.ru>;
e-mail: duma@admsurgut.ru



№18-02-2427 11-0-0
от 13.12.2011

Уважаемый Дмитрий Валерьевич!

На встрече с избирателями, состоявшейся 29 ноября 2011 года гражданами было задано много вопросов, в том числе вопросы сноса жилы домов в микрорайонах 1, 2 и 4.

С целью формирования объективной картины сноса и дальнейше застройки указанных микрорайонов прошу предоставить информацию п следующим вопросам:

1. Жители каких домов и когда будут отселены в связи с окончанием ближайшее время строительства 16-ти этажного дома ОАО «Югра консалтинг». На каких условиях будут отселяться граждане, являющиеся собственниками квартир, и квартир, занимающих по договорам социального найма. И кто будет их отселять: Администрация города или ОАО «Югра консалтинг»?

2. Каковы дальнейшие действия Администрации города в связи утверждением проекта планировки территории микрорайонов 1, 2, 4. Кто буде застройщиком, и на каких условиях будут отселяться граждане?

В декабре на депутатских слушаниях будет рассматриваться вопрос «о реализации кредитного соглашения с Европейским банком реконструкции развития для реализации пилотного проекта финансирования реконструкции муниципального жилищного фонда города Сургута». В рамках данного вопроса хотелось бы услышать информацию о ходе исполнении Инвестиционной программы реализации Проекта реконструкции муниципального жилищного фонда города Сургута на 2009-2013 год утверждённой Главой города в 2009 году, а также ответы на следующие вопросы:

- почему дом строится за бюджетный кредит, а квартиры будет продават ОАО «Югра-консалтинг»?
- почему не все квартиры в доме принадлежат Администрации?
- какова стоимость 1 кв.м. в данном доме и как она сложилась?

- что сделано по заключению соглашения о переводе долга и уступке требований и внесению изменений в кредитное соглашение между городом, РАРЖФ и ЕБРР?

Председатель Думы

С.А.Бондаренко