



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

ул. Энгельса, 8, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628408
Тел. 522-175, факс 522-182
E-mail: gorod@admsurgut.ru

Администрация города



№01-11-543/12-0-0

от 08.02.2012

На № 18-02-130/12 от 20.01.2012

Председателю Думы города
С.А. Бондаренко

*Р.Д. Васильеву
Одноклассник генералов.
09.02.12*

Уважаемый Сергей Афанасьевич!

Администрация города направляет материалы по вопросу «О реализации кредитного соглашения с Европейским банком реконструкции и развития для реализации пилотного проекта финансирования реконструкции муниципального жилищного фонда города Сургута» для обсуждения на депутатских слушаниях, которые состоятся 14.02.2012.

Приложение: на 39 л. в 1 экз.

Первый заместитель главы
Администрации города

Р.И. Марков

*Бухин ИА
Соларовский ВВ
Трудицкий ВВ
Андреевский ЗА
Маслов ВЕ*

в работу

Ускова В.В.
52-20-90

08.02.12



Дума города Сургута
№18-01-270/12-0-0
от 08.02.2012

Пояснительная записка

по вопросу «О реализации кредитного соглашения с Европейским банком реконструкции и развития для реализации пилотного проекта финансирования реконструкции муниципального жилищного фонда города Сургута»

Первоначально Проект реконструкции жилищного фонда города Сургута (далее – Проект) планировался как один из механизмов привлечения внебюджетных инвестиций в реконструкцию жилищного фонда первых массовых серий застройки. За период с момента подписания Кредитного соглашения между городом Сургутом и ЕБРР (29.03.2007г.) в целый ряд законодательных актов были внесены существенные изменения, которые не могли не сказаться на концепции реализации Проекта. Так, согласно Федеральному закону № 185-ФЗ от 21.07.2007г. был определен дополнительный источник финансирования работ по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов в капитальном исполнении и вопрос поиска внебюджетных источников финансирования указанных работ потерял свою актуальность.

В сложившейся ситуации в 2009 году Администрацией города в ходе обсуждения с Думой города Сургута было принято решение внести изменения в состав Проекта реконструкции жилищного фонда города Сургута и определить снос жилых домов в деревянном исполнении в качестве основного направления его реализации. Данные изменения были отражены в Инвестиционной программе реализации Проекта реконструкции жилищного фонда города Сургута на 2009-2013 годы, утвержденной Главой города 16.11.2009г.

По состоянию на 1.01.2012г. Часть А Проекта успешно завершена: построен и введен в эксплуатацию 16-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями на первом этаже в мкрн. 1 города Сургута; достигнута договоренность с жителями 4 деревянных жилых домов о переселении; заключен договор подряда на строительство двух 14-этажных жилых домов.

В ходе исполнения Проекта изменились перечень и очередность деревянных жилых домов, подлежащих сносу; источники финансирования строительства 16-ти этажного жилого дома; состав участников Проекта и структура договорных отношений. Таким образом, для реализации Части В Проекта в изменившихся условиях, требуется разработать уточненную инвестиционную программу Проекта реконструкции жилищного фонда города Сургута на 2012 – 2015 годы и внести соответствующие изменения в кредитное соглашение от 29.03.2007г.

Проект инвестиционной программы реализации Проекта реконструкции жилищного фонда города Сургута на 2012 – 2015 годы прилагается вниманию депутатов Думы города Сургута.

Генеральный директор
ОАО «Югра-консалтинг»



Д. В. Елисеев

ОАО «Югра-консалтинг»

Инвестиционная программа

реализации Проекта реконструкции
жилищного фонда города Сургута
на 2012 – 2015 годы



YUGRA-CONSULTING

Содержание

Паспорт инвестиционной программы	2
1. Характеристика проблемы	7
2. Перспективы жилищного строительства на территории микрорайона 1	10
3. Цели Проекта	13
4. Этапы Проекта и механизм реализации	16
4.1. Часть А Проекта	16
4.2. Часть В. Этап 1 Проекта	21
4.3. Часть В. Этап 2 Проекта	25
5. Объемы и источники финансирования	26
5.1. Общий объем финансирования	26
5.2. Источники финансирования	28
5.2.1. Часть А Проекта	28
5.2.2. Часть В. Этап 1 Проекта	30
5.2.3. Часть В. Этап 2 Проекта	30
6. Управление программой	32
7. Оценка эффективности	33

Приложения:

1. Мероприятия инвестиционной программы реализации Проекта реконструкции жилищного фонда города Сургута.
2. Расчёт финансовых потребностей, необходимых для реализации инвестиционной программы Проекта реконструкции жилищного фонда города Сургута.
3. Кредитный план для расчета финансовых потребностей, необходимых для реализации инвестиционной программы Проекта реконструкции жилищного фонда города Сургута.

Паспорт инвестиционной программы

Наименование программы	Инвестиционная программа (далее – Программа) реализации Проекта реконструкции жилищного фонда города Сургута (далее – Проекта) на 2012 – 2015 годы
Основание для разработки программы	1. Федеральный закон «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации» 29.12.2004г. № 189-ФЗ; 2. Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации от 18.12.2006г. № 232-ФЗ; 3. Кредитное соглашение от 29 марта 2007 года, заключенное между городом Сургутом и Европейским банком реконструкции и развития; 4. Распоряжение Администрации города от 26 июня 2007г. № 1255 «О назначении исполнителя функций Агентства по реконструкции»; 4. Федеральный закон «О фонде содействия реформированию ЖКХ» от 21.07.2007г. № 185-ФЗ; 5. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием деятельности органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления» от 27.12.2009г. № 365-ФЗ; 6. Постановление Администрации города от 24.11.2011г. № 8015 «Об утверждении проекта планировки территории микрорайонов 1, 2, 4 в городе Сургуте».
Разработчик программы	Открытое акционерное общество «Югра-консалтинг»
Исполнитель программы	Открытое акционерное общество «Югра-консалтинг» -- Агентство по реконструкции
Содержание проблемы	1. Высокий износ, моральное и физическое старение деревянного жилищного фонда города; 2. Недостаточный объем бюджетных средств, направляемых на удовлетворение потребностей населения в качественном современном жилье; 3. Негативное мнение населения о деятельности органов власти по улучшению жилищных условий граждан; 4. Отсутствие реализованных на практике механизмов вовлечения частного бизнеса и населения в решение проблем старения жилищного фонда; 4. Недостаточный объем внебюджетных инвестиций в реализацию планов развития застроенных территорий в соответствии с документами градостроительного планирования.
Цели Проекта	1. Снос морально и физически устаревших деревянных жилых домов; 2. Увеличение объемов строительства жилья на основе комплексных программ с учетом документов градостроительного планирования;

Цели Проекта	3. Улучшение условий проживания граждан за счет применения современной планировки квартир с привлечением новых прогрессивных строительных технологий; 4. Вовлечение частных инвесторов и населения в процесс улучшения жилищных условий и расселения граждан при сносе; 5. Опробование дополнительного механизма привлечения внебюджетных инвестиций в реализацию планов развития застроенных территорий в соответствии с документами градостроительного планирования.
Задачи Программы	1. Определить деревянные жилые дома в микрорайоне 1 города Сургута, подлежащие сносу в рамках Проекта; 2. Отработать типовые соглашения, заключаемые между участниками инвестиционного проекта, связанного со сносом жилых домов и расселением граждан; 3. Приобрести права на жилые помещения в сносимых домах микрорайона 1 города Сургута и земельные участки, необходимые для строительства на их месте многоквартирных жилых домов, в рамках Проекта; 4. Осуществить снос выбранных деревянных жилых домов и строительство на их месте многоквартирных жилых домов в микрорайоне 1 города Сургута в соответствии с документами градостроительного планирования в рамках Проекта; 5. Обеспечить доступность жилых помещений во вновь возводимых многоквартирных жилых домах микрорайона 1 города Сургута для граждан, переселяемых из деревянных жилых домов, подлежащих сносу в рамках Проекта; 6. Привлечь кредиты кредитных организаций на строительство многоквартирных жилых домов в микрорайоне 1 города Сургута в соответствии с документами градостроительного планирования в рамках Проекта и обеспечить их возврат. 7. Отработать механизм муниципальной поддержки инвестиционных проектов реконструкции жилищного фонда на примере Проекта 8. Подготовить программу на период до 2026 г. по реализации комплексного проекта реконструкции микрорайона 1 в городе Сургуте в соответствии с документами градостроительного планирования.
Сроки и этапы реализации программы	<u>Общий срок реализации:</u> 2007 – 2015 годы, в том числе: <u>Часть А Проекта (завершена):</u> 2007 – 2011г.г. включает в себя: - выполнение отлагательных условий выборки Транша А средств кредита ЕБРР в соответствии с условиями кредитного соглашения от 29.03.2007г.; - приобретение жилых помещений для переселения жителей сносимого дома по ул. Восход, 21, снос жилого дома по ул. Восход, 21 и строительство 16-ти этажного жилого дома со встроенными помещениями на 1 этаже в мкрн. 1 города Сургута.

Сроки и этапы реализации программы	<u>Часть В Проекта</u>: 2012 – 2015 г. г., в том числе <u>Этап 1</u>: 2012 – 2013 г. г. включает в себя: - заключение кредитного соглашения между ОАО «Югра-консалтинг» и ЕБРР; - выполнение отлагательных условий выборки Транша 1 средств кредита ЕБРР в соответствии с условиями нового кредитного соглашения; - приобретение жилых помещений для переселения жителей 4 деревянных 8-ми квартирных жилых домов; - снос 4 деревянных 8-ми квартирных жилых домов; - строительство двух 14-ти этажных жилых домов. <u>Этап 2</u>: 2013 – 2015 г. г. - выполнение отлагательных условий выборки Транша 2 средств кредита ЕБРР в соответствии с условиями нового кредитного соглашения; - приобретение жилых помещений для переселения жителей 3 деревянных 8-ми квартирных жилых домов; - снос 3 деревянных 8-ми квартирных жилых домов; - строительство 16-ти этажного жилого дома.
Объемы и источники финансирования	<u>Общий объем финансирования</u> составляет: 1 504 089 тыс. руб., в том числе: <u>Часть А Проекта</u> – 691 874 тыс. руб., в том числе: - управление проектом – 83 006 тыс. руб.; - план корпоративного развития – 9 177 тыс. руб.; - политика в сфере муниципального жилищного фонда – 9 601 тыс. руб.; - капитальные расходы – 536 032 тыс. руб.; - сбытовая деятельность по реализации жилых и нежилых помещений – 41 288 тыс. руб.; - приобретение жилых помещений для переселения жителей – 12 770 тыс. руб. <u>Часть В Проекта</u> – 812 215 тыс. руб., в том числе: <u>Этап 1</u> – 402 440 тыс. руб., в том числе: - приобретение жилых помещений для переселения жителей – 101 130 тыс. руб.; - снос деревянных жилых домов – 6 360 тыс. руб.; - капитальные расходы – 228 311 тыс. руб.; - служба заказчика – 66 639 тыс. руб. <u>Этап 2</u> – 409 775 тыс. руб. в том числе: - приобретение жилых помещений для переселения жителей – 90 000 тыс. руб.; - снос деревянных жилых домов – 5 487 тыс. руб.; - капитальные расходы – 247 649 тыс. руб.; - служба заказчика – 66 639 тыс. руб.

Объемы и источники финансирования	Источники финансирования программы: - бюджетный инвестиционный кредит из средств местного бюджета в сумме 89 760 тыс. руб.; - бюджетный инвестиционный кредит из средств Транша А кредита ЕБРР в сумме 280 000 тыс. руб., - кредит ЕБРР в сумме 420 000 тыс. руб.; в том числе Транш 1 – 207 000 тыс. руб., Транш 2 – 213 000 тыс. руб.; - финансирование из средств бюджета ХМАО-Югры в сумме 18 778 тыс. руб.; - собственные средства в сумме 695 551 тыс. руб.
Целевые показатели программы	1. Количество снесенных деревянных жилых домов – не менее 8 ед., количество семей, переселенных из деревянных жилых домов – не менее 60; 2. Ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов в соответствии с документами градостроительного планирования – не менее 4 ед., количеством квартир – не менее 646 ед., общей площадью жилой части -- не менее 22 581 м. кв.; 3. Объем привлеченных кредитов кредитных организаций – 420 000 тыс. руб. 4. Отсутствие случаев исполнения обязательств гарантом по предоставленным муниципальным гарантиям. 5. Завершение Части А Проекта – до 31.12.2011 года; Части В Этап 1 Проекта – до 1.07.2013 года; Части В Этап 2 Проекта – до 1.07.2015 года. 6. Разработанный проект программы на период до 2026 г. по реализации комплексного проекта реконструкции микрорайона 1 в городе Сургуте в соответствии с документами градостроительного планирования.

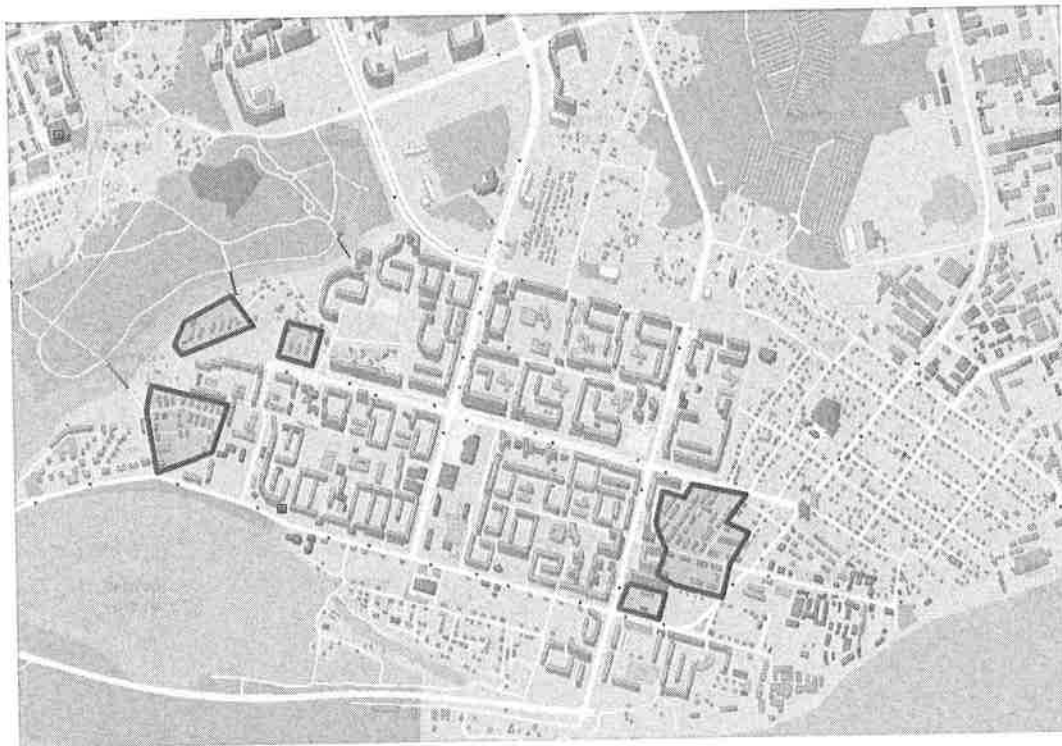
Ожидаемые результаты программы	1. Реализованный на практике механизм вовлечения частного бизнеса и населения в решение проблем старения жилищного фонда; 2. Увеличение объемов строительства жилья на основе комплексных программ с учетом документов градостроительного планирования; 3. Удовлетворение потребностей населения, проживающего в морально и физически устаревшем жилищном фонде, в улучшении жилищных условий; 4. Доступность жилых помещений во вновь возводимых многоквартирных жилых домах микрорайона 1 города Сургута для граждан, переселяемых из деревянных жилых домов, подлежащих сносу в рамках Проекта; 5. Своевременный возврат и обслуживание привлеченных кредитов кредитных организаций на строительство многоквартирных жилых домов в микрорайоне 1 города Сургута; 6. Действующее на территории Агентство по реконструкции, специализирующееся на реконструкции жилищного фонда; 7. Отработанный на примере программы механизм муниципальной поддержки инвестиционных проектов реконструкции жилищного фонда.
--------------------------------	--

1. Характеристика проблемы

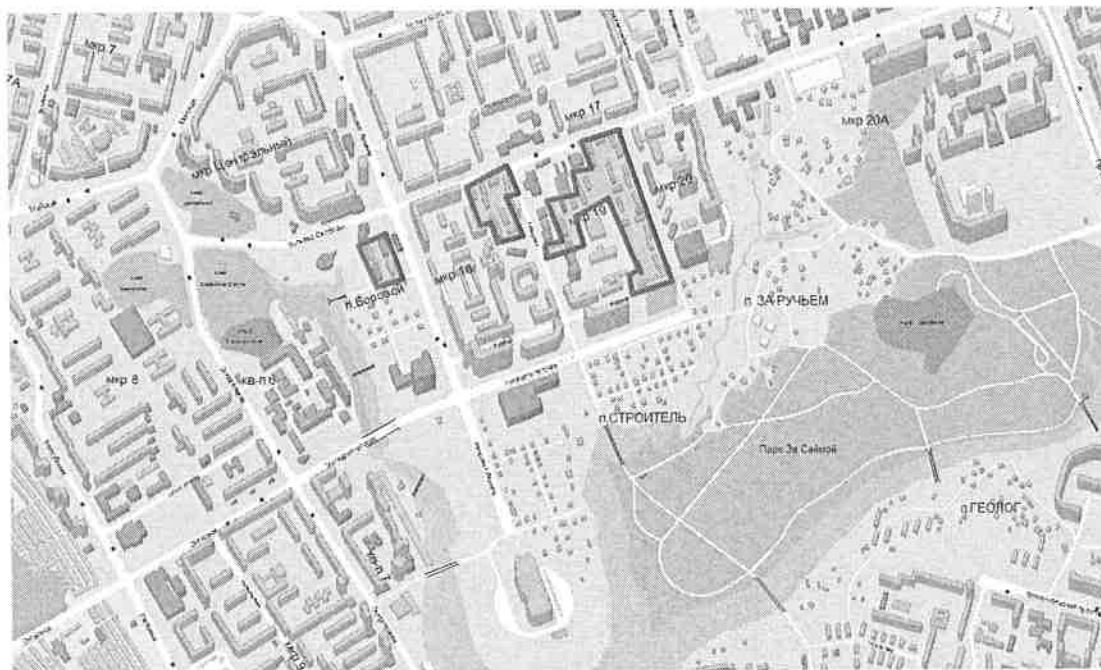
В настоящее время на территории города Сургута насчитывается 7 862,3 тыс. м. кв. жилья, в том числе 353,8 тыс. м. кв. (около 1300 жилых домов) – в деревянном исполнении. В основном это двухэтажные жилые строения 1960-х годов постройки, имеющие большой процент физического износа, приводящего к снижению надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций, которые не соответствуют современным требованиям граждан, предъявляемым к жилым строениям.

Рисунок 1. Размещение деревянного жилищного фонда

1.1. Восточный жилой район



1.2. Центральный жилой район



1.3. Западный жилой район



Около 30% таких деревянных строений (513 жилых домов) признаны в установленном порядке непригодными и подлежащими сносу в рамках долгосрочной целевой программы «Обеспечение жилыми помещениями граждан, проживающих в жилых помещениях, непригодных для проживания на 2006-2015 годы», утвержденной постановлением Администрации города от 05.05.2006г. № 813 «Об утверждении проектов подпрограмм и программ по реализации на территории города приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Переселение граждан и определение очередности сноса в связи с непригодностью жилых

помещений для проживания в основном финансируется за счет средств регионального бюджета и находится в прямой зависимости от объема бюджетных средств, передаваемых на указанные цели.

В качестве возможного механизма, стимулирующего привлечение внебюджетных средств в улучшение жилищных условий граждан, проживающих в жилых помещениях, непригодных для проживания, федеральным законодательством предусмотрен механизм развития застроенных территорий. Решением Думы города Сургута от 25.02.2011г. № 873-IV ДГ утверждена муниципальная адресная программа реконструкции и сноса многоквартирных домов на отдельных застроенных территориях города Сургута на 2011 – 2020 годы. Программа устанавливает перечень многоквартирных домов, требующих реконструкции и сноса на основании документов, подтверждающих признание жилых помещений непригодными для проживания либо аварийными, на территории части квартала 23А, части микрорайонов 21-22 города.

В тоже время более 57% от общего количества деревянных жилых домов расположены в микрорайонах 1, 2, 4 города Сургута:

Наименование	Показатели жилищного фонда в деревянном исполнении	
	Общая площадь, м. кв.	Количество домов, ед.
Микрорайон 1	80 404, 8	49
Микрорайон 2	35 085	23
Микрорайон 4	86 389	33
Итого:	201 868,8	105

Источник: проект планировки территории микрорайонов 1, 2, 4 ООО НТК «ЮграСтройПроект»

Тем не менее, и этот механизм имеет ряд ограничений. Так решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены многоквартирные жилые дома, подлежащие сносу, и только в отношении земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам.

Таким образом, в ближайшее время активизировать процесс сноса и переселения граждан из жилых домов в деревянном исполнении, расположенных на территории микрорайонов 1, 2, 4 можно только в процессе реализации дополнительных механизмов привлечения внебюджетных средств на улучшение жилищных условий граждан.

2. Перспективы жилищного строительства на территории микрорайона 1

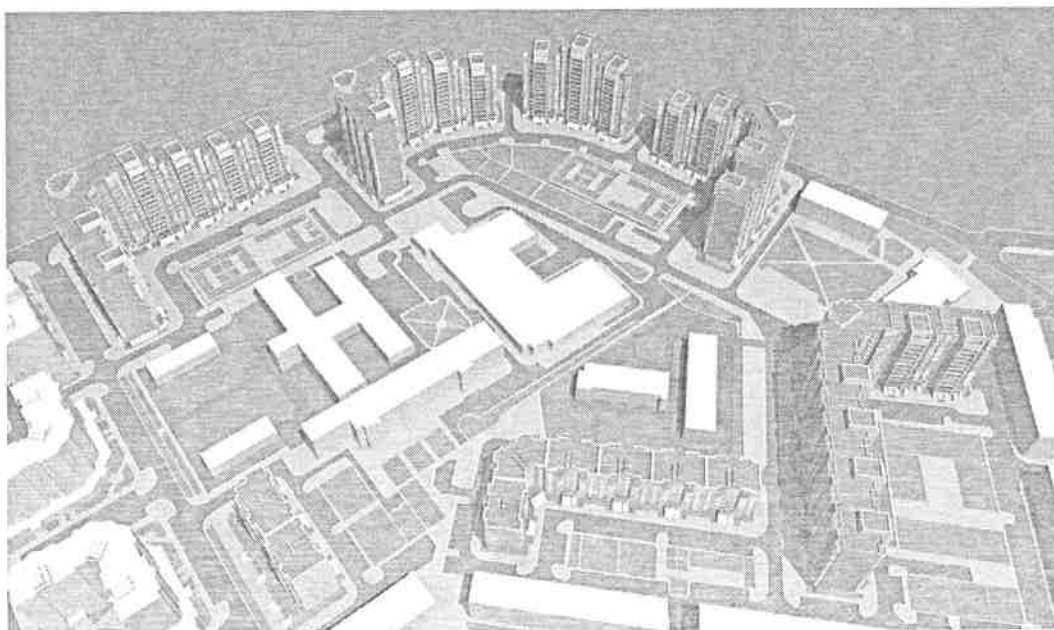
На основании муниципального контракта 185/2010 от 23.09.2010г. ООО НТК «ЮграСтройПроект» разработан Проект планировки территории 1, 2, 4 микрорайонов в г. Сургуте». Проектом предусматривается снос существующих двухэтажных деревянных домов (1 микрорайон, южная часть микрорайона 2, южная и центральная часть микрорайона 4). На месте сносимой застройки предполагается новое жилищное строительство: пятиэтажными жилыми домами (2 и 4 микрорайоны); многоэтажными жилыми домами переменной этажности 9-16 (микрорайон 1).

Рисунок 2. Перспективный объемный план микрорайонов 1, 2, 4

2.1. Мкр. 1



2.2. Мкр. 2



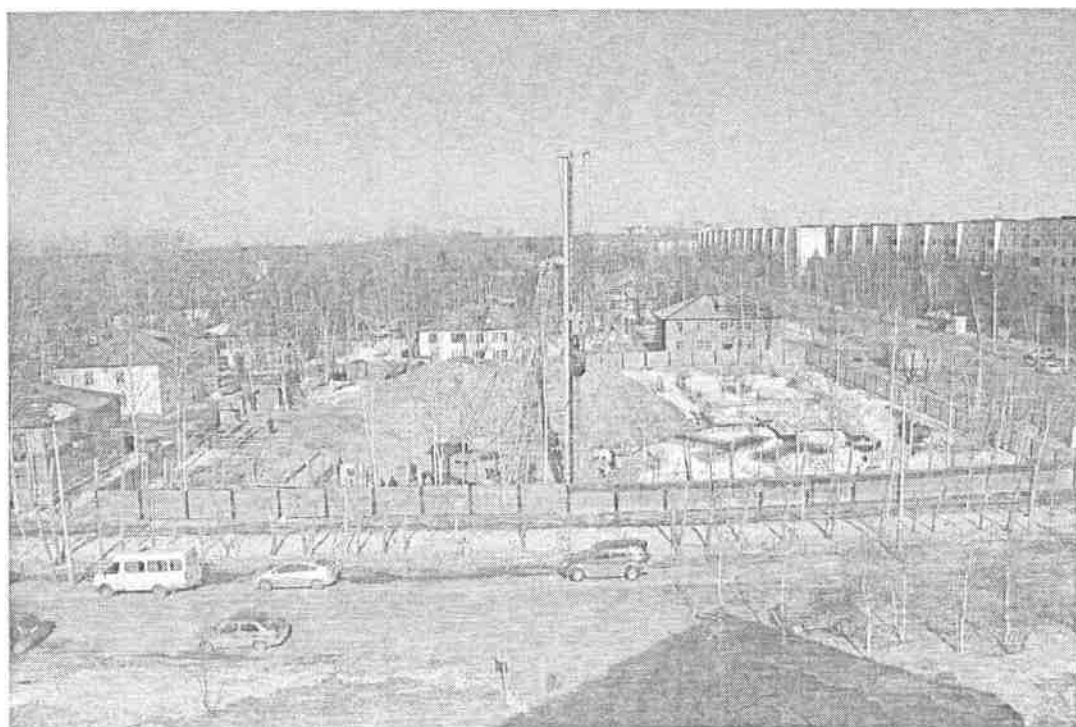
2.3. Мкр 4



В перспективе до 2026 года на территории микрорайона 1 предполагается произвести снос 54 деревянных строений и выполнить строительство 10 многоквартирных жилых домов общей площадью квартир 103 399 м. кв.

Первым этапом реализации Проекта планировки территории микрорайона 1 является строительство 16-ти этажного жилого дома, расположенного на пересечении улиц Восход и Энтузиастов (поз. 3.1). Строительство ведется на земельном участке, предоставленном ОАО «Югра-консалтинг» по договору аренды № 436 от 23.04.2010г. на период до ввода 16-ти этажного жилого дома в эксплуатацию.

Рисунок 3. Начало работ по строительству 16-ти этажного жилого дома, расположенного на пересечении улиц Восход и Энтузиастов

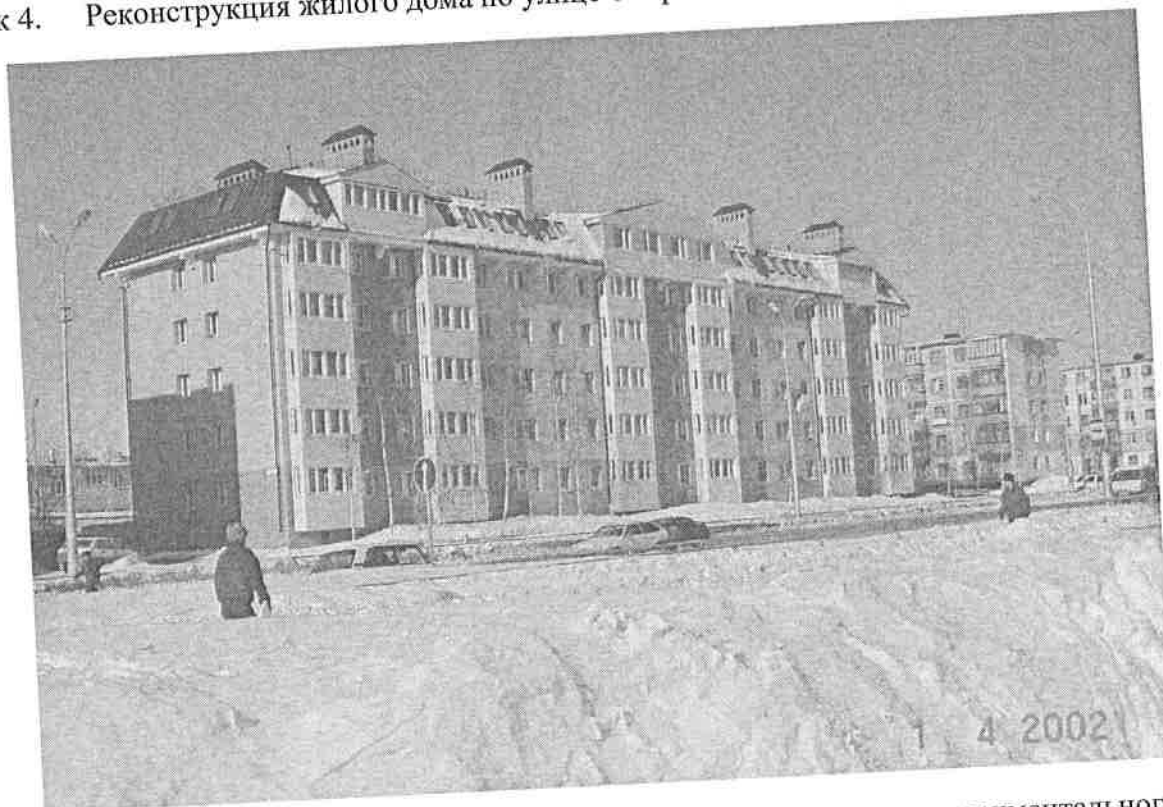


Под 17 многоквартирными деревянными жилыми домами микрорайона 1 сформированы земельные участки, произведено их межевание и постановка на кадастровый учет в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Цели Проекта

Первоначально Проект реконструкции жилищного фонда города Сургута планировался как один из механизмов реконструкции жилищного фонда первых массовых серий застройки. Решением Думы города от 7 декабря 2000 г. N 315-III Д была утверждена целевая программа «Реконструкция домов первых массовых серий застройки в городе Сургуте» на 2001-2010 годы. Программа предусматривала проведение комплексного капитального ремонта жилых домов без отселения жильцов и строительство мансардных этажей. В 2000-2001г.г. был реализован «пилотный проект» реконструкции жилого дома по улице Энергетиков, 33.

Рисунок 4. Реконструкция жилого дома по улице Энергетиков, 33.



В мае 2002 года ОАО «Стройпроект» разработало проект экспериментального строительства ширококорпусного 10-ти этажного дома на месте реконструируемого 5-ти этажного по ул. Набережной в мкрн. № 2.

Однако существенных капитальных инвестиций для комплексной реконструкции жилых домов первых массовых серий застройки до 2005г. сделано не было. Таким образом, проект реконструкции жилищного фонда, разработанный в 2005 году совместно с Европейским Банком реконструкции и развития, при поддержке Правительства ХМАО-Югры имел следующие цели:

- Разработать долгосрочную стратегию комплексной реконструкции жилья.
- Развить рыночные механизмы привлечения частных инвестиций для решения проблем реконструкции жилья.
- Оптимизировать разделение рисков инвестирования с частным сектором путем создания механизмов государственно-частного партнерства в секторе реконструкции жилья.

За период с момента подписания Кредитного соглашения между городом Сургутом и ЕБРР (29.03.2007г.) в целый ряд законодательных актов были внесены существенные изменения, которые не могли не сказаться на концепции реализации Проекта. К таким документам относятся:

- окружной закон 130-оз от 12.10.2007г. «О порядке предоставления государственных гарантий ХМАО-Югры» и изменения в Бюджетный кодекс РФ, вступившие в силу с 1.01.2008г., ограничившие возможности коммерческих организаций по получению государственных гарантий автономного округа;
- изменения в Градостроительный кодекс РФ в части внесения статьи 46.1 Развитие застроенных территорий;
- изменения в Земельный кодекс РФ в части ст. 30 Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- Федеральный закон № 185-ФЗ от 21.07.2007г. «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Так, согласно Федеральному закону № 185-ФЗ от 21.07.2007г. был определен дополнительный источник финансирования работ по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов в капитальном исполнении и вопрос поиска внебюджетных источников финансирования указанных работ потерял свою актуальность.

Тем не менее, проблема морального и физического старения жилищного фонда в деревянном исполнении осталась нерешенной, хотя именно этот тип жилищного фонда имеет самый большой процент износа, приводящего к снижению надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций. Условия проживания в данных жилых строениях не соответствуют современным представлениям граждан о комфортном жилье, что приводит к социальной напряженности и формированию негативного мнения населения о деятельности органов власти по улучшению жилищных условий.

В сложившейся ситуации в 2009 году было принято решение внести изменения в состав Проекта реконструкции жилищного фонда города Сургута и определить снос жилых домов в деревянном исполнении в качестве основного направления его реализации. 16.11.2009г. была утверждена Инвестиционная программа реализации Проекта реконструкции жилищного фонда города Сургута на 2009-2013 годы. Однако изменения в составе Проекта от 16.11.2009г., по существу, не изменили первоначально определенных целей.

Основной целью Проекта остается опробование механизма привлечения внебюджетных средств для комплексной реконструкции жилищного фонда города.

При этом, исходя из текущего состояния жилищного фонда города, наиболее приоритетным является снос морально и физически устаревших деревянных жилых домов и строительство на их месте многоквартирных жилых домов, отвечающих современным требованиям.

Реализация Проекта также позволит активно вовлечь граждан, проживающих в деревянных жилых домах, в процесс улучшения своих жилищных условий с использованием мер государственной поддержки собственников жилых помещений, предусмотренных действующим законодательством и региональными ипотечными программами.

Так же необходимо принять во внимание, что улучшение жилищных условий граждан не может рассматриваться в отрыве от документов градостроительного планирования, таким образом, Проект в качестве одной из своих целей имеет увеличение объемов строительства жилья на основе проектов планировки территорий микрорайонов 1, 2, 4.

За период с 2009 по 2012 г. г. инвестиционная программа реализации Проекта реконструкции жилищного фонда города Сургута на 2009-2013 годы утратила свою актуальность. Изменения коснулись:

- перечня и очередности деревянных жилых домов, подлежащих сносу в рамках Проекта (подробнее данный вопрос рассмотрен далее, в разделе 4.1.);
- источников финансирования строительства 16-ти этажного жилого дома (подробнее данный вопрос рассмотрен далее, в разделе 5.2.1.);
- изменения состава участников Проекта (подробнее данный вопрос рассмотрен далее, в разделе 4.1.);
- изменения структуры договорных отношений, разделения Части В Проекта на этапы и перечня мероприятий инвестиционной программы (подробнее данный вопрос рассмотрен далее, в разделах 4.2., 4.3.).

Таким образом, для достижения первоначальных целей Проекта в изменившихся условиях, требуется разработать новую инвестиционную программу Проекта реконструкции жилищного фонда города Сургута на 2012 – 2015 годы. Задачи программы различны для каждого из этапов Проекта и подробно рассмотрены далее.

4. Этапы Проекта и механизм реализации

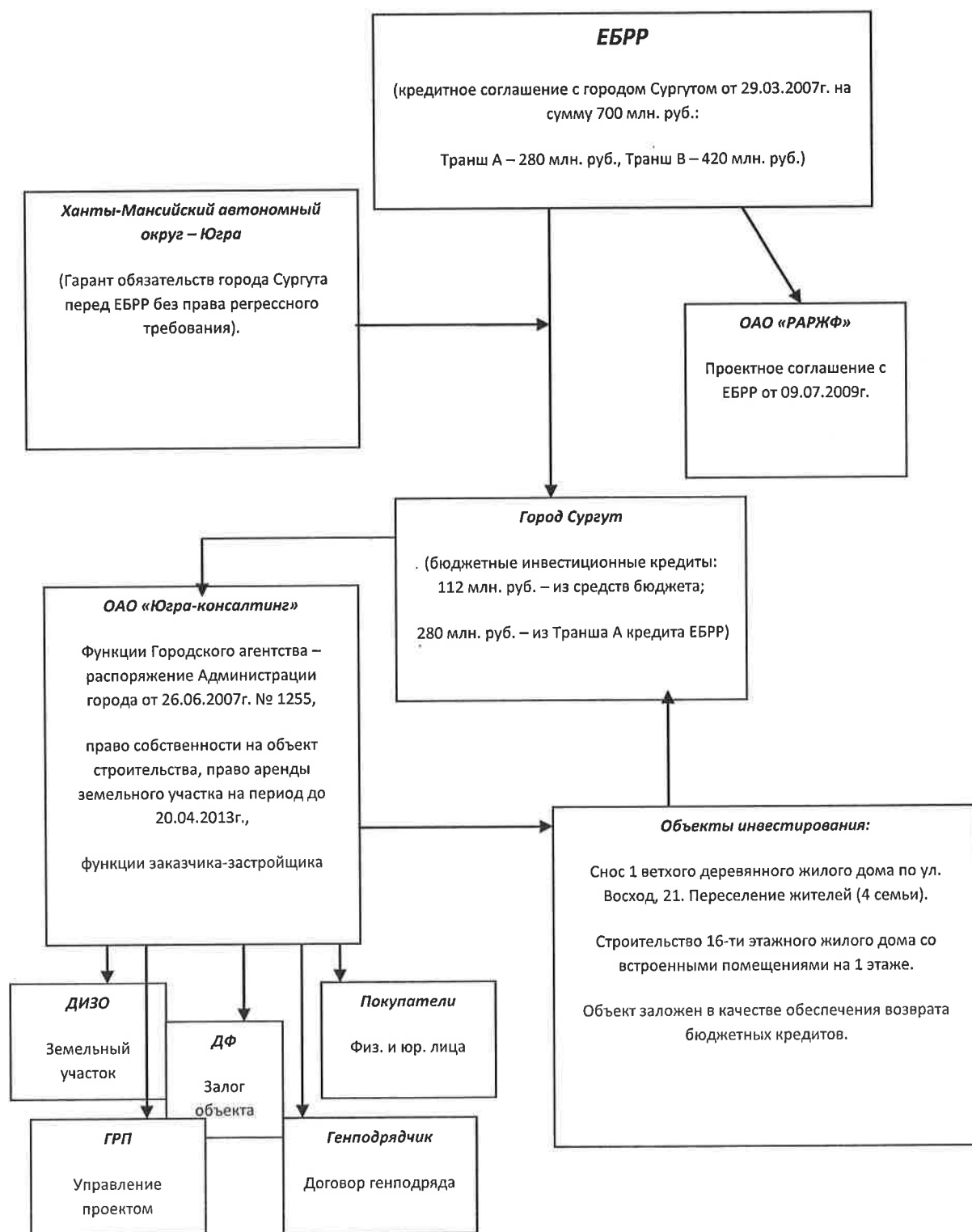
Проект реализуется поэтапно. Начало реализации очередного этапа Проекта зависит от результатов, достигнутых на предыдущих этапах. Далее приведена информация о задачах, решение которых запланировано на каждом этапе Проекта, и промежуточных результатах.

4.1. Часть А Проекта

№ пп	Наименование задачи	Описание / Отметка о выполнении	Период выполнения
Часть А Проекта 2007 – 2011 годы			
1.1.	Выполнить отлагательные условия выборки городом Транша А средств кредита ЕБРР в соответствии с условиями кредитного соглашения от 29.03.2007г.	Выполнено.	До 10.08.2009г.
1.2.	Отработать процедуру взаимодействия с жителями и органами местного самоуправления в процессе сноса и переселения жителей на примере жилого дома по ул. Восход, 21	Выполнено.	До 1.04.2009г.
1.3.	Построить 240-квартирный 16-ти этажный жилой дом, в который можно осуществлять переселение жителей на последующих этапах Проекта	Выполнено.	До 30.09.2011
1.4.	Отработать типовые соглашения, заключаемые между участниками Проекта в связи со сносом жилых домов и расселением граждан	Выполнено	До 1.12.2011г.
1.5.	Определить очередность деревянных жилых домов, подлежащих сносу рамках Части В этап 1 Проекта	Выполнено.	До 1.09.2011г.
1.6.	Произвести возврат полученных бюджетных инвестиционных кредитов	По состоянию на 7.02.2012г. погашено 35 000 тыс. руб.	До 31.12.2012г.

29 марта 2007г. между городом Сургутом и Европейским банком реконструкции и развития подписано Кредитное соглашение в целях реализации Проекта. Основные условия предоставления кредита ЕБРР: общая сумма кредита – до 700 000 тыс. руб., Городу открывается кредитная линия по Траншу А в сумме до 280 000 тыс. руб., до открытия кредитной линии по Траншу В в сумме до 420 000 тыс. руб. кредит должен быть уступлен Агентству по реконструкции. Общая структура договорных отношений при реализации Части А Проекта приведена на схеме ниже:

Рисунок 5. Структура договорных отношений при реализации Части А Проекта



Кредитным соглашением предусмотрены нижеследующие основные условия выборки средств кредита:

№ пп	Основные условия выборки средств Транша А кредита ЕБРР	Результат
1.	Заключение договора о гарантии и поддержке Проекта между Городом, Округом и ЕБРР, предоставление государственной гарантии автономного округа для целей Проекта.	Договор заключен 29.03.2007г. Гарантия предоставлена распоряжением Правительства ХМАО-Югры № 32-рп от 18.02.2009г.
2.	Создание Агентства по реконструкции	Распоряжением Администрации города от 26.06.2007г. № 1255 ОАО «Югра-консалтинг» назначено исполнителем функций Агентства по реконструкции.
3.	Проведение конкурсных торгов на строительство 16-ти этажного жилого дома в соответствии с Принципами и правилами закупок товаров, работ и услуг ЕБРР	Объявление о торгах опубликовано 27.12.2007г. Контракт заключен 11.07.2008г.
4.	Заключение договоров инвестиционного кредитования с Агентством по реконструкции	Договоры инвестиционного кредитования: №17-10-249/7 и №17-10-250/7 заключены 27 декабря 2007 года
5.	Назначение Группы реализации Проекта	Заключен договор № АД-30/К/2007 от 4.12.2007г. с ООО «Югра-консалтинг»
6.	Разработка Плана корпоративного развития Агентства	Окончательный отчет о разработке ПКР утвержден Банком 8.11.2010г.
7.	Разработка Политики в сфере жилищного фонда	Жилищная политика разработана и одобрена ЕБРР

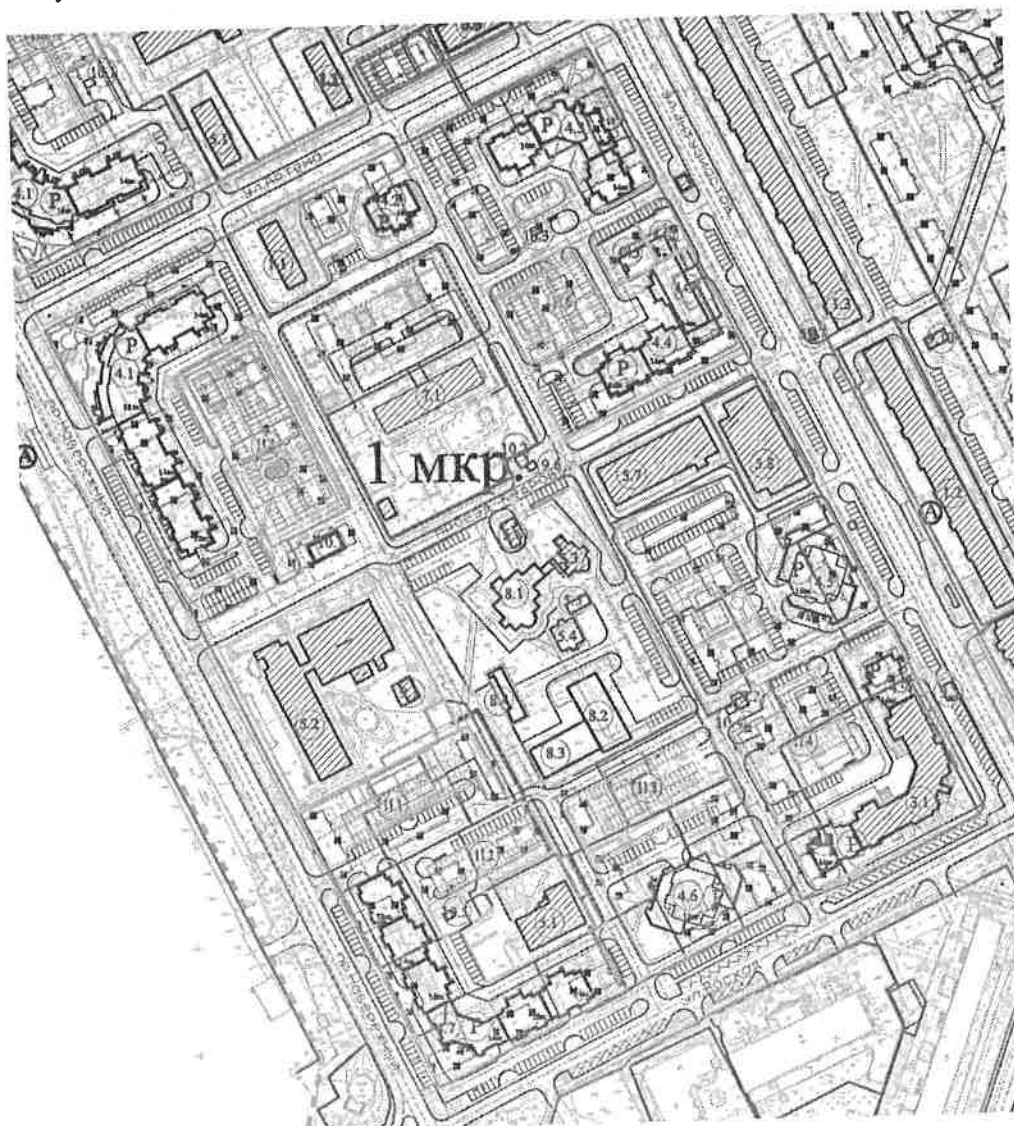
Руководствуясь задачей создания Агентства по реконструкции, основным видом деятельности которого являлось бы выполнение функций заказчика по реконструкции жилищного фонда на территории нескольких муниципальных образований автономного округа, Правительство Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 3 квартале 2008г. решением единственного акционера переименовало ОАО «Ханты-Мансийская управляющая компания», находящееся в 100%-й собственности Округа, в ОАО «Региональное агентство реконструкции жилищного фонда». В результате дополнительной эмиссии акций ОАО «Региональное агентство реконструкции жилищного фонда» город приобрел 49% акций, 51% акций принадлежат Округу. Решением Совета директоров ОАО «Региональное агентство реконструкции жилищного фонда» от 09.10.2010 года № 9 участие ОАО «РАРЖФ» в Проекте признано нецелесообразным. Таким образом, функции Агентства по реконструкции выполняет ОАО «Югра-консалтинг».

Земельный участок для строительства первого 240-квартирного 16-ти этажного жилого дома предоставлен ОАО «Югра-консалтинг» по договору аренды № 436 от 23.04.2010г. на период строительства. Однако с тем, чтобы обеспечить начало строительства дома ОАО «Югра-консалтинг» необходимо было совместно с Администрацией города предпринять действия по переселению жителей непригодного для проживания и подлежащего сносу деревянного жилого дома по ул. Восход, 21. В ходе

решения данной задачи ОАО «Югра-консалтинг» была проведена работа с жителями квартир 2, 4, 6, 8 по поиску вариантов переселения. В результате приобретено и передано безвозмездно в муниципальную собственность 4 квартиры. Жилой дом по ул. Восход, 21 снесен 23.01.2009г. Строительство 16-ти этажного жилого дома осуществляется подрядной компанией на основании контракта РВ-1 от 11.07.2008г., заключенного с ОАО «Югра-консалтинг» по результатам конкурсных торгов в соответствии с Принципами и правилами закупок товаров, работ и услуг ЕБРР. Срок сдачи объекта – декабрь 2011г. Часть квартир в построенном 16-ти этажном жилом доме может быть использована для переселения жителей из домов, сносимых на последующих этапах Проекта.

При определении перечня домов, подлежащих сносу, следует руководствоваться планом планировки территории микрорайонов 1, 2, 4 города Сургута, одобренным на публичных слушаниях 3.10.2011г., где определен перечень сносимых деревянных жилых домов и размещение на их месте новых многоэтажных жилых домов. Первоначально снос деревянных жилых домов по ул. Энтузиастов, 17, Молодежный, 16, Восход, 17 и 19 рассматривался как первоочередной, принимая во внимание непосредственную близость к строящемуся 16-ти этажному жилому дому и возможность строительства на их месте двух 14-ти этажных 52-квартирных жилых домов.

Рисунок 6. Планировочные решения мкр. 1



Однако в июле 2011г. было определено, что единственным 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.

Договоры инвестиционного кредитования №№ 17-10-249/7 и 17-10-250/7 заключены между ОАО «Югра – консалтинг» и Администрацией г. Сургута 27 декабря 2007 года. Для обеспечения исполнения обязательств по данным договорам ОАО «Югра-консалтинг» оформлен залог недвижимости (ипотеки) на объект незавершенного строительства. Право собственности ОАО «Югра-консалтинг» на 16-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями на первом этаже в мкр.1 г. Сургута зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество 24.06.2008 года, выдано свидетельство о государственной регистрации права серии 72 – НК 865295. Договор об ипотеке (залоге недвижимости) зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам (далее – Росреестр) 29 августа 2008г., рег. номер 86-72-22/059/2008-334. Стоимость объекта залога переоценивается по мере увеличения объема выполненных работ по строительству 16-ти этажного жилого дома.

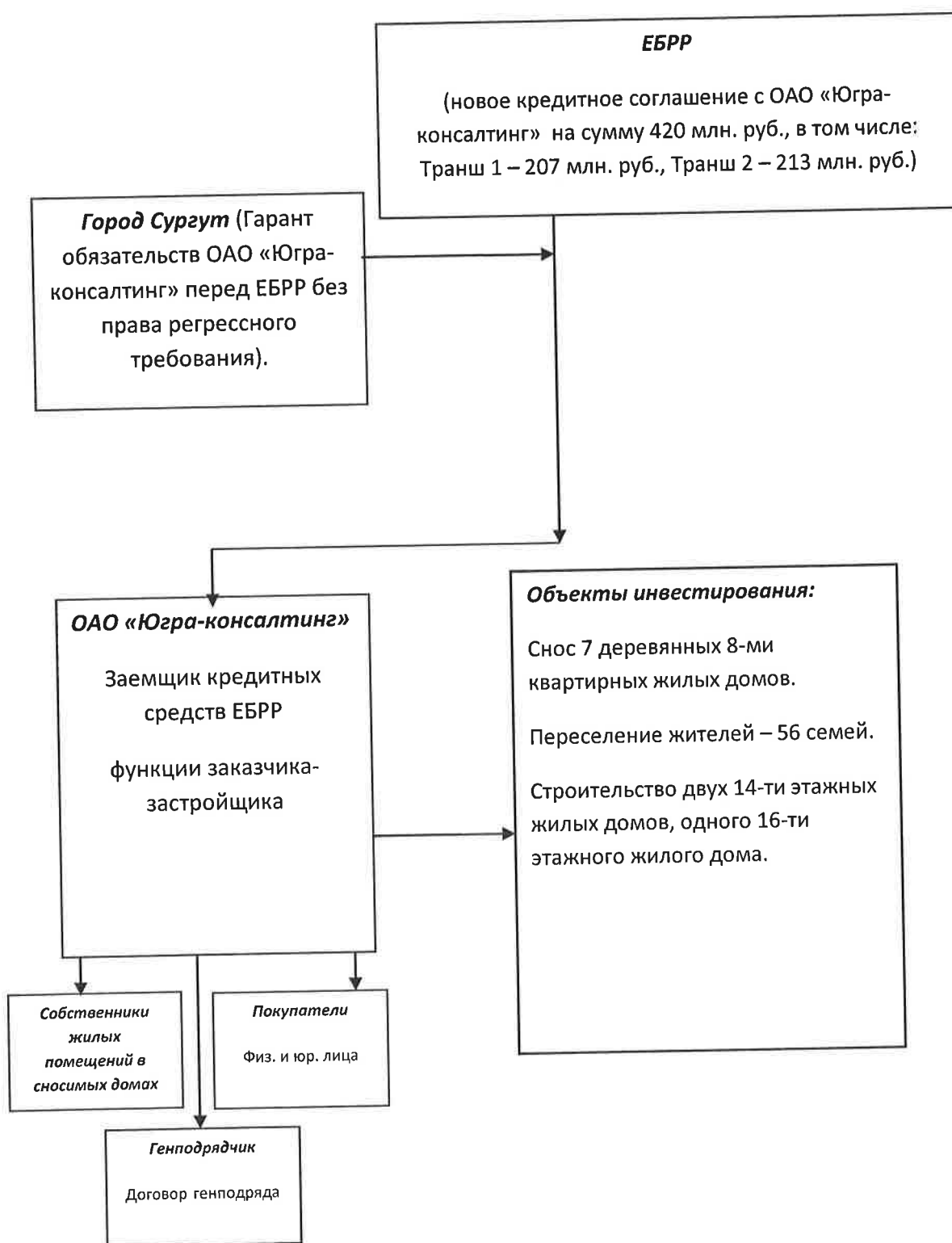
По получению постановления о вводе в эксплуатацию 16-ти этажного жилого дома ОАО «Югра-консалтинг» будут выданы свидетельства о государственной регистрации права на каждое жилое и нежилое помещение, входящее в состав 16-ти этажного жилого дома. Далее будет произведена переоценка рыночной стоимости каждого такого помещения. При этом на часть помещений будет оформлен залог недвижимости (ипотеки) для обеспечения обязательств по договорам инвестиционного кредитования, оставшаяся часть помещений будет реализована покупателям. Денежные средства, полученные от продажи не обремененных залогом жилых и нежилых помещений 16-ти этажного жилого дома, будут направляться на погашение бюджетных инвестиционных кредитов. Тем самым размер долговых обязательств ОАО «Югра-консалтинг» будет сокращаться, что позволит уменьшать количество жилых и нежилых помещений, обремененных залогом, производить продажу свободных помещений покупателям, исполнить обязательства по погашению бюджетных инвестиционных кредитов по договорам инвестиционного кредитования №№ 17-10-249/7 и 17-10-250/7 от 27.12.2007г. до 31.12.2012г.

4.2. Часть В. Этап 1 Проекта

№ пп	Наименование задачи	Описание / Отметка о выполнении	Период выполнения
Часть В этап 1 Проекта 2012 – 2013годы			
2.1.	Заключить кредитное соглашение между ОАО «Югра-консалтинг» и ЕБРР.	Стадия выполнения	До 1.03.2012г.
2.2.	Выполнить отлагательные условия выборки Транша 1 кредита ЕБРР	Стадия выполнения (см. таб. ниже)	До 1.04.2012г.
2.3.	Приобрести права на жилые помещения в сносимых домах и земельные участки для строительства двух 14-ти этажных жилых домов по 52 квартиры в мкрн.1	Стадия выполнения	До 1.04.2012г.
2.4.	Снести 4 деревянных 8-ми квартирных жилых дома	По отдельному договору	До 1.04.2012г.
2.5.	Выполнить строительство двух 14-ти этажных жилых домов	Стадия заключения контракта	До 1.07.2013г.
2.6.	Определить очередность сноса деревянных жилых домов, подлежащих сносу в рамках Части В этап 2 Проекта	По итогам работы с жителями	До 1.10.2013г.

В соответствии с положениями Кредитного соглашения от 29.03.2007г., 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 определили, что указанный перевод долга более не представляется возможным и, в этой связи (i) Город останется заемщиком в рамках Кредитного соглашения от 29.03.2007г. в отношении только суммы Транша А; и (ii) ОАО «Югра-консалтинг» станет заемщиком в отношении Транша В на основании нового кредитного соглашения с ЕБРР.

Рисунок 7. Структура договорных отношений при реализации Части В Проекта



Ниже приведены существенные условия нового кредитного соглашения с ЕБРР:

Предмет сделки: кредит в размере, не превышающем 420 000 000 (четыреста двадцать миллионов) Российских рублей, состоящий из: Транша 1 в размере, не превышающем 207 000 000 (двести семь миллионов) Российских рублей; и Транша 2 в размере, не превышающем 213 000 000 (двести тринадцать миллионов) Российских рублей, предоставляется на срок до 29.03.2016г.

Платежи по кредитному договору:

- А) Заемщик выплачивает ЕБРР комиссию за обязательство предоставить кредит в течение Срока действия обязательства по ставке 0,7% годовых на сумму Кредита.
- Б) В течение всего срока действия настоящего Договора Заемщик выплачивает ЕБРР ежегодную комиссию за управление Кредитом в сумме 200 000 (двести тысяч) Российских рублей в год.
- В) Комиссия за прекращение финансирования в рублях в размере, равном 1 (одного) процента от основной суммы Кредита, которая должна быть досрочно погашена, аннулирована или востребована в зависимости от обстоятельств.
- С) Комиссия за аннулирование в размере 1,0% от основной суммы Кредита, подлежащей аннулированию.

Проценты по кредитному договору: Заемщик выплачивает проценты по основной сумме каждой Выборки, по ставке, равной сумме Маржи и МосПрайм по такому Периоду начисления процентов.

Маржа вплоть до даты (но не включая такую дату) шестой годовщины с даты подписания Кредитного соглашения с Городом – 2,05% годовых; (ii) с даты (включительно) шестой годовщины с даты подписания Кредитного соглашения с Городом вплоть до даты (но не включая такую дату) седьмой годовщины с даты подписания Кредитного соглашения с Городом – 2,20% годовых; (iii) с даты (включительно) седьмой годовщины с даты подписания Кредитного соглашения с Городом вплоть до даты (но не включая такую дату) восьмой годовщины с даты подписания Кредитного соглашения с Городом – 2.35% годовых; и (iv) впоследствии – 2.50% годовых.

Погашение: Погашение Заемщиком Кредита производится в виде 12 (Двенадцати) равных (или максимально равных) ежеквартальных платежей в каждую Дату выплаты процентов, начиная с первой Даты выплаты процентов, которая приходится на дату 29 марта 2013 г. или после нее.

Обеспечение: Муниципальные гарантии, выданные Городом Банку в соответствии с условиями Договоров о предоставлении гарантий по Траншу 1 и Траншу 2, согласно которым Город берет на себя обязательство гарантировать возврат Заемщиком средств по Траншам 1,2 и любых сумм, причитающихся ЕБРР.

В связи с изменением структуры договорных отношений для выборки средств Транша В кредита ЕБРР участникам Проекта предлагается подписать следующие документы:

- 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);

- Кредитное соглашение между ЕБРР и ОАО "Югра-консалтинг";
- Соглашение о поддержке проекта между ЕБРР, ОАО "Югра-консалтинг" и муниципальным образованием городской округ Город Сургут.
- Соглашение о предоставлении гарантии между ЕБРР, ОАО "Югра-консалтинг" и муниципальным образованием городской округ город Сургут;
- Соглашение о проектных счетах между ЕБРР, ОАО "Югра-консалтинг" и соответствующим банком.
- Соглашение о расторжении Проектного соглашения между ЕБРР и ОАО «РАРЖФ».

Проектом кредитного соглашения между ОАО «Югра-консалтинг» и ЕБРР предусмотрены нижеследующие основные условия выборки средств Транша 1 кредита:

№ пп	Основные условия выборки средств Транша 1 кредита ЕБРР	Отметка о выполнении
1.	Заклучить договор о предоставлении муниципальной гарантии по Траншу 1	ОАО «Югра-консалтинг» подготовит повторное обращение о предоставлении муниципальной гарантии до 1.03.2012г.
2.	Провести конкурсные торги на строительство двух 14-ти этажных жилых домов по 52 квартиры в соответствии с Принципами и правилами закупок товаров, работ и услуг ЕБРР	Конкурсные торги проведены. Контракт заключен.
3.	Приобрести права на земельные участки для строительства двух 14-ти этажных жилых домов по 52 квартиры	Стадия выполнения.

В соответствии с Порядком предоставления муниципальных гарантий городского округа город Сургут, утвержденным Решением Думы города от 27.02.2009г. № 509-IV ДГ, постановлением Администрации города от 30.04.2009г. № 1542 «О конкурсном отборе в целях предоставления муниципальной гарантии» ОАО «Югра-консалтинг» подготовлено обращение о предоставлении муниципальной гарантии для целей Транша 1.

В качестве первоочередных деревянных жилых домов, подлежащих сносу в рамках Части В этап 1 Проекта определены: Энтузиастов, 17, Молодежный, 16, ул. Молодежный, 2, Набережный, 16. Предполагается, что работа по приобретению земельных участков, расположенных под указанными многоквартирными жилыми домами, будет завершена до 1.04.2012г.

В соответствии с Принципами и правилами закупок товаров, работ и услуг ОАО «Югра-консалтинг» была подготовлена тендерная документация для проведения конкурсного отбора подрядных организаций на строительство двух 14-ти этажных жилых домов по 52 квартиры. Объявление о тендере опубликовано в мае 2011г. Отчет об оценке тендерных предложений подготовлен в сентябре 2011г. и одобрен ЕБРР. Договор с подрядной организацией подписан 28 декабря 2011г. Завершить строительство двух 14-ти этажных жилых домов по 52 квартиры планируется не позднее 1.07.2013г. Часть квартир в построенных 14-ти этажных жилых домах может быть использована для переселения жителей из домов, сносимых в рамках Части В этапа 2 Проекта. Оставшаяся часть будет реализована покупателям. Денежные средства, полученные от продажи жилых и нежилых

помещений в 14-ти этажных жилых домах, будут направляться на погашение транша 1 кредита ЕБРР.

Планом закупок товаров, работ и услуг, согласованным с ЕБРР, не предусмотрено объединение работ по сносу деревянных жилых домов и строительству на их месте новых многоэтажных домов в один и тот же контрактный пакет. Потребуется заключение отдельного договора с порядной организацией для выполнения работ по сносу жилых домов по ул. Энтузиастов, 17, Молодежный, 16, ул. Молодежный, 2, Набережный, 16.

4.3. Часть В. Этап 2 Проекта

№ пп	Наименование задачи	Период выполнения
Часть В этап 2 Проекта 2014 – 2015годы		
3.1.	Выполнить отлагательные условия выборки Транша 2 кредита ЕБРР	До 1.10.2013г.
3.2.	Приобрести права на жилые помещения в сносимых домах и земельные участки для строительства 16-ти этажного жилого дома в мкрн.1	До 1.10.2013г.
3.3.	Снести 3 деревянных 8-ми квартирных жилых дома	До 1.01.2014г.
3.4.	Выполнить строительство 16-ти этажного жилого дома	До 1.07.2015г.
3.5.	Разработать проект программы на период до 2026 г. по реализации комплексного проекта реконструкции микрорайона 1 в городе Сургуте в соответствии с документами градостроительного планирования.	До 1.07.2015г.

Основные отлагательные условия выборки Транша 2 кредита ЕБРР аналогичны условиям выборки Транша 1. Механизм реализации данного этапа Проекта в целом совпадает с указанным в разделе 4.2. выше.

Предполагается, что обращение о предоставлении муниципальной гарантии для целей Транша 2 будет подготовлено ОАО «Югра-консалтинг» после исполнения обязательств по возврату бюджетных инвестиционных кредитов по договорам инвестиционного кредитования №№ 17-10-249/7 и 17-10-250/7 от 27.12.2007г.

В качестве деревянных жилых домов, которые могли бы быть снесены в рамках Части В этап 2 Проекта рассматриваются 3 из: Восход, 1, 3, 5, 11, 13, 17, 19. Предполагается, что работа по приобретению земельных участков, расположенных под 3 из указанных многоквартирных жилых домов, будет завершена до 1.10.2013г.

Потребуется проведение конкурсного отбора подрядных организаций на строительство 16-ти этажного жилого дома. Подписание договора с подрядной организацией планируется в 3 квартале 2013г. Завершить строительство 16-ти этажного жилого дома планируется не позднее 1.07.2015г. В случае, если к моменту завершения строительства 16-ти этажного жилого дома будет одобрена программа на период до 2026 г. по реализации комплексного проекта реконструкции микрорайона 1 в городе Сургуте, то часть квартир в построенном 16-ти этажном жилом доме может быть использована для переселения жителей из домов, сносимых в рамках данной Программы. Оставшаяся часть будет реализована покупателям. Денежные средства, полученные от продажи жилых и нежилых помещений в 16-ти этажном жилом доме, будут направляться на погашение транша 2 кредита ЕБРР.

5. Объемы и источники финансирования

5.1. Общий объем финансирования

Объем финансирования Проекта составляет 1 512 789 тыс. руб. График финансирования мероприятий инвестиционного Проекта реконструкции жилищного фонда города Сургута приведен в Приложении 1.

Стоимость работ по строительству многоэтажных жилых домов определяется в ходе проведения конкурсных торгов на закупку товаров, работ и услуг в соответствии с Принципами и правилами закупок товаров, работ и услуг ЕБРР. Стоимость работ по институциональному развитию: план корпоративного развития, разработка политики в сфере муниципального жилищного фонда определена в сумме 18 778 тыс. руб. в ходе размещения государственного заказа Департаментом развития ЖКК ХМАО-Югры на закупку соответствующих услуг в рамках программы «Развитие и модернизация жилищно-коммунального комплекса ХМАО-Югры на 2005-2012 годы».

Расходы на оплату услуг Группы реализации Проекта определены укрупненным методом, исходя из стоимости аналогичных услуг по управлению инвестиционными проектами с участием международных финансирующих организаций. В Приложении 2 к кредитному соглашению от 29.03.2007г. «Сметная стоимость проекта» расходы на оплату услуг ГРП указаны в расчете на период с 2007 по 2011г.г.

Расходы на приобретение жилых помещений для переселения жителей сносимого дома по ул. Восход, 21 определены по фактически сложившимся затратам на указанные цели.

Расходы на снос деревянных 8-ми квартирных жилых домов определены методом индексации сметной стоимости аналогичных работ по сносу жилого дома по ул. Восход, 21. Расчет затрат на приобретение жилых помещений для переселения жильцов из деревянных 8-ми квартирных жилых домов приведен из расчета предлагаемой собственникам выкупной цены: 3,0 млн. руб. за двухкомнатную квартиру; 3,6 млн. руб. за трехкомнатную квартиру.

По состоянию на 1.01.2012г. Часть А Проекта практически завершена. Информация о выполнении плана финансирования Части А Проекта приведена в таблице ниже.

№ пп	Наименование мероприятия	План	Освоено	Профинансировано	% выполнения
1	Группа реализации Проекта	83 006	83 006	83 006	100%
2	План корпоративного развития	9 177	9 177	9 177	100%
3	Разработка политики в сфере жилищного фонда	9 601	9 601	9 601	100%
4	Капитальные расходы, в том числе:				
5	Строительство 16-этажного жилого дома со встроенными помещениями на 1-м этаже в мкрн.1 г.Сургута, включая снос жилого дома по ул. Восход, 21	536 032	536 032	530 257	100%
6	Сбытовая деятельность	41 288			0%

	по реализации квартир в 16-этажном жилом доме со встроенными помещениями на 1 этаже в мкр. 1 г. Сургута (согласно бюджету ОАО "Югра-консалтинг" на 2012 год)				
7	Приобретение жилых помещений для переселения жильцов сносимого дома по ул.Восход,21	12 770	12 770	12 770	100%
	Итого:	691 874	650 586	644 811	94%

5.2. Источники финансирования

Расчёт финансовых потребностей, необходимых для реализации инвестиционного Проекта реконструкции жилищного фонда города Сургута, приведен в Приложении 2. Кредитный план для расчета финансовых потребностей, необходимых для реализации инвестиционного Проекта реконструкции жилищного фонда города Сургута, приведен в Приложении 3.

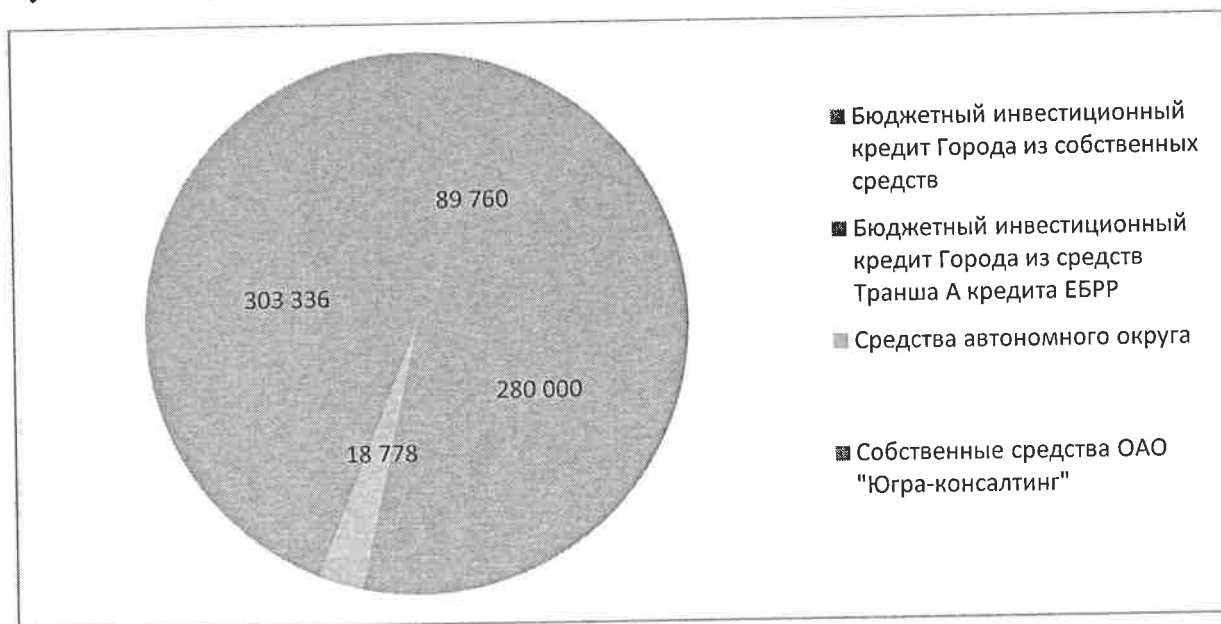
5.2.1. Часть А Проекта

Источниками финансирования Части А Проекта являются:

- средства бюджетного инвестиционного кредита Города в сумме 89 760 тыс. руб., выданного ОАО «Югра-консалтинг» за счёт собственных средств Города на платной и возвратной основе на период до 31.12.2012г.;
- средства бюджетного инвестиционного кредита Города в сумме 280 000 тыс. руб., выданного ОАО «Югра-консалтинг» за счёт средств Транша А кредита ЕБРР на платной и возвратной основе на период до 31.12.2012г.;
- средства Округа, перечисленные в оплату оказанных услуг по разработке плана корпоративного развития и политики в сфере жилищного фонда, в сумме 18 778 тыс. руб.;
- собственные оборотные средства ОАО «Югра-консалтинг» в сумме 303 336 тыс. руб.

Итого по Части А Проекта: 691 874 тыс. руб.

Рисунок 8. Структура источников финансирования Части А Проекта



Между ОАО «Югра-консалтинг» и Администрацией города заключен договор инвестиционного кредитования от «27» декабря 2007г. № 17-10-249/7. Целевое назначение – оплата услуг по управлению проектом и приобретение жилых помещений для переселения жителей из сносимого жилого дома по ул. Восход, 21. Срок кредитования – до 31.12.2012г. Общая сумма кредита – 112 млн. руб. Ставка процентов за пользование кредитом: не более ставки рефинансирования ЦБ РФ, увеличенной в 1,1 раза

Между ОАО «Югра-консалтинг» и Администрацией города заключен договор инвестиционного кредитования от «27 » декабря 2007г. № 17-10-250/7. Целевое назначение – оплата работ по строительству 16-ти этажного жилого дома. Срок кредитования – до 31.12.2012г. Общая сумма кредита – 280 млн. руб. Ставка процентов за пользование кредитом: не более ставки рефинансирования ЦБ РФ, увеличенной в 1,1 раза

В обеспечение исполнения обязательств ОАО «Югра-консалтинг» по возврату бюджетных кредитов 8 августа 2008 года между сторонами заключен договор ипотеки (залоге недвижимости) строящегося 16-ти этажного жилого дома в микрорайоне 1 г. Сургута. Согласно Федеральному закону № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее – Закон № 214-ФЗ) привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только теми способами, закрытый перечень которых перечислен в данном Законе № 214-ФЗ. Такими способами являются: договор участия в долевом строительстве, выпуск жилищных сертификатов, жилищно-строительные и жилищные накопительные кооперативы.

В целях соблюдения интересов граждан Законом № 214-ФЗ предусмотрена государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве с одновременной регистрацией залога объекта долевого строительства с земельным участком, находящимся под ним. При этом, как предусмотрено пунктом 6 статьи 13 Закона № 214-ФЗ, если до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства, строящийся объект был передан в залог в качестве обеспечения иных обязательств застройщика, привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства допускается в случае обеспечения застройщиком исполнения своих обязательств по договору поручительством или при одновременном соблюдении следующих условий: 1) залогодержателем имущества (строящегося объекта) является банк; 2) от указанного залогодержателя (банка) получено согласие. При этом, в соответствии со ст.15.1 в качестве поручителя может выступать только банк.

Таким образом, учитывая то, что строящийся объект (как указано выше) уже находится в залоге по договорам инвестиционного кредитования №№ 17-10-250/7 и 17-1-249/7 от 27.12.2007г. у муниципального образования городской округ город Сургут, ОАО «Югра-консалтинг» не имеет возможности заключать с гражданами договоры долевого участия в строительстве объекта: 16-ти этажного жилого дома в микрорайоне 1 г. Сургута.

Для пополнения собственных оборотных средств ОАО «Югра-консалтинг» рассматривалось 2 возможных механизма привлечения денежных средств физических и юридических лиц: прямые заимствования и выпуск простых векселей. При принятии решения о количестве векселей, номинальной стоимости и общем объеме выпуска были учтены нижеследующие факторы.

В соответствии со ст.408 Гражданского кодекса РФ вексельное обязательство прекращается его исполнением, т.е. погашением всей суммы долга. Погашение простых векселей ОАО «Югра-консалтинг» может производиться как денежными средствами по предъявлении их векселедержателями к оплате, так и путем взаимозачета обязательств векселедержателя перед векселедателем, в частности, по договору купли-продажи квартиры в 16-ти этажном жилом доме со встроенными помещениями на первом этаже по ул. Восход в мкр.1 города Сургута. При принятии решения о выпуске векселей учитывалось, что общий объем дефицита денежных средств ОАО «Югра-консалтинг» в

2011г. не превысит 260 000 тыс. руб. В результате опробования механизм привлечения денежных средств физических и юридических лиц путем выпуска простых векселей показал наибольшую эффективность.

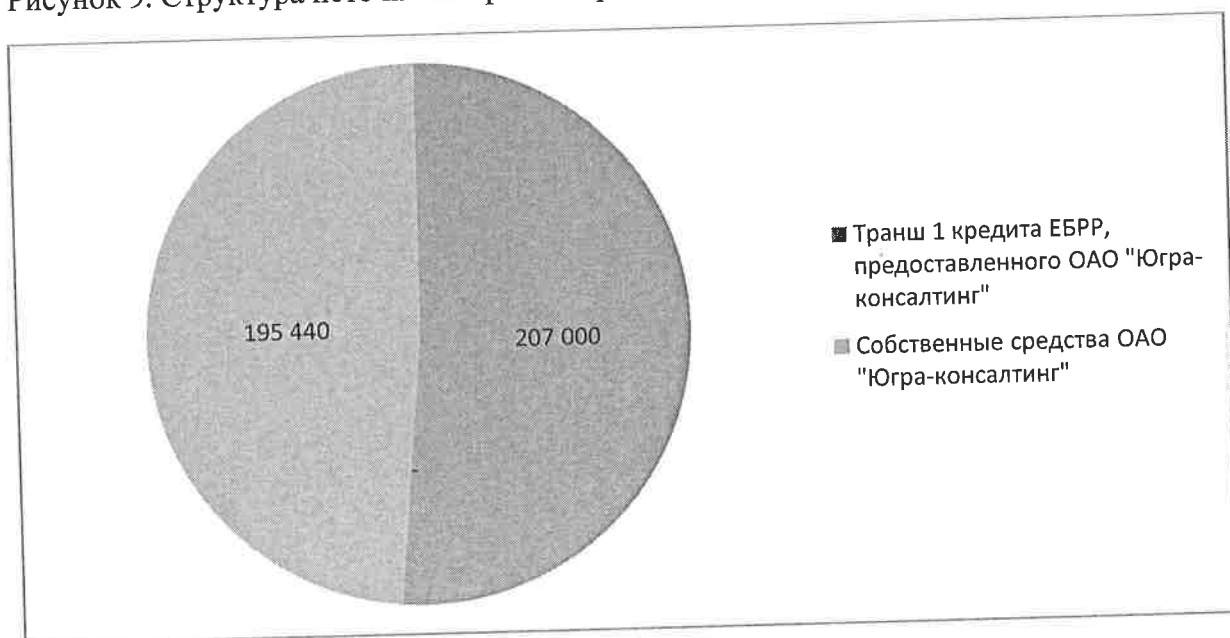
5.2.2. Часть В. Этап 1 Проекта

Источниками финансирования Части В. Этап 1 Проекта являются:

- средства Транша 1 кредита ЕБРР в сумме 207 000 тыс. руб.;
- собственные оборотные средства ОАО «Югра-консалтинг» в сумме 195 440 тыс. руб.

Итого по Части В Этап 1 Проекта: 402 440 тыс. руб.

Рисунок 9. Структура источников финансирования Части В. Этап 1 Проекта



Средства ЕБРР будут использованы только для финансирования строительства двух 14-ти этажных жилых домов по 52 квартиры в мкрн.1 г. Сургута. Предполагается, что в соответствии с пп. 3 п. 5 статьи 2 Порядка муниципальная гарантия для целей Транша 1 будет предоставляться ОАО «Югра-консалтинг» без права регрессного требования гаранта к принципалу, таким образом, оставшаяся часть денежных средств будет получена в результате участия в долевом строительстве многоквартирных домов физических лиц согласно Федеральному закону № 214-ФЗ от 30.12.2004.

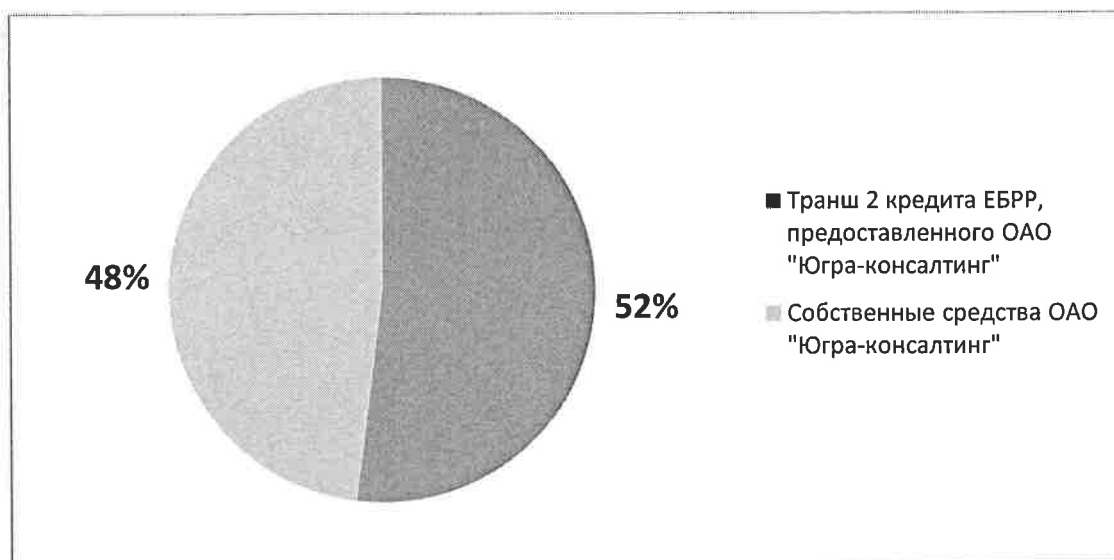
5.2.3. Часть В. Этап 2 Проекта

Источниками финансирования Части В Этап 2 Проекта являются:

- средства Транша 2 кредита ЕБРР в сумме 213 000 тыс. руб.;
- собственные оборотные средства ОАО «Югра-консалтинг» в сумме 196 775 тыс. руб.

Итого по Части В. Этап 2 Проекта: 409 775 тыс. руб.

Рисунок 10. Структура источников финансирования Части В. Этап 2 Проекта



Средства ЕБРР будут использованы только для финансирования строительства 16-ти этажного жилого дома в мкрн.1 г. Сургута.

Предполагается, что в соответствии с пп. 3 п. 5 статьи 2 Порядка муниципальная гарантия для целей Транша 2 будет предоставляться ОАО «Югра-консалтинг» без права регрессного требования гаранта к принципалу, таким образом, оставшаяся часть денежных средств будет получена в результате участия в долевом строительстве многоквартирных домов физических лиц согласно Федеральному закону № 214-ФЗ от 30.12.2004.

6. Управление программой

Для осуществления систематического контроля за ходом выполнения работ при реализации инвестиционных проектов, финансируемых при участии ЕБРР, на территории города распоряжением Администрации города от 17.12.2010 №3847 создан Координационный совет. Координационный совет является постоянно действующим коллегиальным органом при Администрации города. В состав Координационного совета города входят представители Администрации и Думы города.

Вопрос о назначении Группы реализации проекта обсуждался 26.10.2007г. на заседании Координационного совета (протокол № 7). Принято решение поручить ОАО «Югра-консалтинг» согласовать процедуру выбора и назначения ГРП с ЕБРР, по получении одобрения ЕБРР заключить договор в пределах суммы, определенной Кредитным соглашением от 29.03.2007г. ООО «Югра-консалтинг» согласовано ЕБРР в качестве Группы реализации проекта по Проекту реконструкции жилищного фонда города Сургута.

Предполагается, что по завершении части А Проекта назначение ГРП в форме самостоятельного юридического лица не потребуются.

7. Оценка эффективности

Эффективность Проекта заключается в достижении установленных целей Проекта за обусловленный срок реализации при использовании ограниченного объема финансовых ресурсов.

Социальный эффект. Реализация Проекта позволит осуществить снос не менее 8 деревянных жилых домов и переселить не менее 60 семей, что, в свою очередь, позволит удовлетворить потребности определенных групп населения в качественном современном жилье, сформировать позитивное мнение граждан о деятельности органов власти по улучшению жилищных условий населения.

Бюджетный эффект. Одновременно, снижение количества домов, имеющих высокий моральный и физический уровень износа, позволит сократить возможные расходы бюджета на капитальный ремонт такого жилищного фонда. Объем привлеченных кредитов кредитных организаций должен составить не менее 420 000 тыс. руб., что заместит соответствующие расходы бюджета на приобретение жилых помещений для переселения жителей из жилищного фонда, признанного в установленном порядке непригодным и подлежащим сносу в рамках долгосрочной целевой программы «Обеспечение жилыми помещениями граждан, проживающих в жилых помещениях, непригодных для проживания на 2006-2015 годы».

Институциональный эффект. В результате Проекта на месте сносимых домов планируется ввод в эксплуатацию не менее 4 ед. многоквартирных жилых домов в соответствии с документами градостроительного планирования, что составит не менее 646 ед. квартир, или 22 581 м. кв. Успешная реализация Проекта, завершение Части А Проекта – до 31.12.2011 года; Части В Этап 1 Проекта – до 1.07.2013 года; Части В Этап 2 Проекта – до 1.07.2015 года послужит сигналом частным инвесторам к активному участию в процессе улучшения жилищных условий и расселения граждан при сносе. Отсутствие случаев исполнения обязательств гарантом по предоставленным муниципальным гарантиям при реализации Проекта позволит наладить механизм муниципальной поддержки инвестиционных проектов реконструкции жилищного фонда.

Экономический эффект. Достижение показателей коммерческой эффективности Проекта:

Показатель	Ед. изм.	Значение
Ставка дисконтирования годовая (d)	%	10,17%
Чистый приведенный доход (NVP)	тыс. руб.	146 189
Внутренняя норма рентабельности (IRR)	%	1,01%
Индекс прибыльности (PI)		1,03

Реализация Проекта позволит активнее вовлекать российские кредитные организации в реализацию аналогичных проектов, обеспечить доступность кредитных ресурсов для застройщиков, специализирующихся на аналогичных проектах, и, в конечном итоге, снизить стоимость жилых помещений для граждан, переселяемых из деревянных жилых домов, подлежащих сносу.

Градостроительный эффект. Реализация Проекта позволит в дальнейшем использовать дополнительный механизм привлечения внебюджетных инвестиций в реализацию планов развития застроенных территорий в соответствии с документами градостроительного планирования. По завершении Проекта планируется разработать проект программы на период до 2026 г. по реализации комплексного проекта реконструкции микрорайона 1 в городе Сургуте в соответствии с документами градостроительного планирования.

Мероприятия Инвестиционной программы реализации Проекта реконструкции жилищного фонда города Сургута на 2012-2015 годы

№ п/п	Наименование мероприятий	Всего	2007 факт	2008 факт	2009 факт	2010 факт	2011 факт	Выполнено за период 2007-2011г.	2012 факт	2013 факт	2014 факт	2015 факт
	ЧАСТЬ А	691 874	37 942	54 386	127 784	196 544	233 930	650 586	41 288	-	-	-
1	Группа реализации Проекта	83 006	5 220	20 445	20 445	18 848	18 048	83 006	-	-	-	-
2	План корпоративного развития	9 177	7 108	2 069	-	-	-	9 177	-	-	-	-
3	Подписка в сфере муниципального жилищного фонда	9 601	-	8 641	-	960	-	9 601	-	-	-	-
4	Строительство 16-этажного жилого дома со встроенными помещениями на 1 этаже в мкр.1 г.Сургута, включая снос жилого дома по ул.Восход,21	536 032	25 614	10 461	107 339	176 736	215 882	536 032	-	-	-	-
5	Сбытовая деятельность по реализации жилых и нежилых помещений	41 288	-	-	-	-	-	-	41 288	-	-	-
6	Приобретение жилых помещений для переселения жильцов сносимого дома по ул.Восход,21	12 770	-	12 770	-	-	-	12 770	-	-	-	-
	ЧАСТЬ В	812 215	-	-	-	-	15 110	15 110	244 880	265 254	214 242	72 729
	Этап 1	402 440	-	-	-	-	15 110	15 110	244 880	120 237	22 213	-
7	Приобретение жилых помещений для переселения жильцов сносимых домов (этап 1)	101 130	-	-	-	-	15 110	15 110	86 020	-	-	-
8	Снос жилых домов (этап 1)	6 360	-	-	-	-	-	-	6 360	-	-	-
9	Строительство 2-х 14-ти этажных жилых домов	228 311	-	-	-	-	-	-	152 500	75 811	-	-
10	Служба заказчика по строительству 2-х 14-ти этажных жилых домов	66 639	-	-	-	-	-	-	-	44 426	22 213	-
	Этап 2	409 775	-	-	-	-	-	-	-	145 017	192 029	72 729
11	Приобретение жилых помещений для переселения жильцов сносимых домов (этап 2)	90 000	-	-	-	-	-	-	-	90 000	-	-
12	Снос жилых домов (этап 2)	5 487	-	-	-	-	-	-	-	5 487	-	-
13	Строительство 16-ти этажного жилого дома на 120 квартир	247 649	-	-	-	-	-	-	-	49 530	169 816	28 303
14	Служба заказчика по строительству 16-ти этажного жилого дома на	66 639	-	-	-	-	-	-	-	-	22 213	44 426
	Итого	1 504 089	37 942	54 386	127 784	196 544	249 040	665 696	286 168	265 254	214 242	72 729

Тыс. руб.

Расчет финансовых потребностей, необходимых для реализации инвестиционной программы Проекта реконструкции жилищного фонда города Сургута на 2012-2015 годы

Тыс. руб.

№ п/п	Наименование мероприятий	Всего	2007 факт	2008 факт	2009 факт	2010 факт	2011 факт	Выполнено за период 2007-2011г.	2012 план	2013 план	2014 план	2015 план	2016 план
Часть А													
1	Мероприятия Инвестиционной программы	691 874	37 942	54 386	127 784	196 544	233 930	650 586	41 288	-	-	-	-
2	Финансирование из средств бюджета автономного округа	18 778	7 108	10 710	-	960	-	18 778	-	-	-	-	-
3	Обслуживание кредита	67 697	2	591	4 893	18 425	21 050	44 961	22 736	-	-	-	-
4	Финансовые потребности, необходимые для реализации Инвестиционной программы (с НДС)	740 793	30 836	44 267	132 677	214 009	254 980	676 769	64 024	-	-	-	-
Часть В Этап 1													
5	Мероприятия Инвестиционной программы	402 440	-	-	-	-	15 110	15 110	244 880	120 237	22 213	-	-
6	Обслуживание кредита	45 143	-	-	-	-	-	-	6 284	18 159	13 529	6 505	666
7	Финансовые потребности, необходимые для реализации Инвестиционной программы (с НДС)	447 583	-	-	-	-	15 110	15 110	251 164	138 396	35 742	6 505	666
Часть В Этап 2													
8	Мероприятия Инвестиционной программы	409 775	-	-	-	-	-	-	-	145 017	192 029	72 729	-
9	Обслуживание кредита	26 195	-	-	-	-	-	-	1 499	1 487	10 974	11 392	843
10	Финансовые потребности, необходимые для реализации Инвестиционной программы (с НДС)	435 970	-	-	-	-	-	-	1 499	146 504	203 003	84 121	843
Итого:		1 624 346	30 836	44 267	132 677	214 009	270 090	691 879	316 687	284 900	238 745	90 626	1 509

..... фонда города Сургута на 2012-2015 годы

№ п/п	Наименование мероприятий	Всего	2007 факт	2008 факт	2009 факт	2010 факт	2011 факт	Выполнено за период 2007-2011г.	2012	2013	2014	2015	2016
	Договор инвестиционного кредитования № 17-10-249/7	89 760	5 220 4,000%	33 215 4,000%	20 445 4,000%	18 848 8,525%	12 032 5,800%	89 760	5,800% 6 496				
1	Выборка кредита												
2	Процент банка	17 865	2	591	1 869	4 097	4 810	11 369	6 496				
3	Обслуживание кредита							-					
	Договор инвестиционного кредитования № 17-10-250/7	280 000			105 547	174 453		280 000	5,800% 16 240				
4	Выборка кредита	-	10,000%	10,000%	10,000%	8,525%	5,800%	33 592	16 240				
5	Процент банка	49 832			3 024	14 328							
6	Обслуживание кредита							-	152 500 10,050%	54 500 10,200%	-	10,500% 6 505	10,500% 666
	Кредит Европейского банка реконструкции и развития (Транш 1)	207 000						-	6 284	18 159	13 529		
7	Выборка кредита												
8	Процент банка	45 143											
9	Обслуживание кредита							-		49 530	163 470		
	Кредит Европейского банка реконструкции и развития (Транш 2)	213 000						-	10,050% 1 487	10,350% 1 487	10,500% 10 974	10,500% 11 392	10,500% 843
10	Выборка кредита							-					
11	Процент банка	26 195						-					
12	Обслуживание кредита							-					
Итого		789 760	5 220	33 215	125 992	193 301	12 032	369 760	152 500 30 519	104 030 19 646	163 470 24 503	- 17 897	- 1 509
13	Выборка кредита							44 961					
14	Обслуживание кредита	139 035	2	591	4 893	18 425	21 050						