

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

О реализации Проекта реконструкции жилищного фонда города Сургута (Проект)

На протяжении ряда лет Администрация города занимается поиском различных вариантов решения проблем ликвидации ветхого и непригодного для проживания жилья, а также привлечением инвестиций в обновление и модернизацию капитального жилищного фонда. Одним из вариантов привлечения внебюджетных инвестиций является Проект реконструкции жилищного фонда, который финансируется совместно с Европейским банком реконструкции и развития.

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», согласно которому появился дополнительный источник финансирования работ по капитальному ремонту многоквартирного жилищного фонда.

В сложившейся ситуации и в целях исполнения обязательств по Кредитному соглашению с ЕБРР Администрацией города 16.11.2009г. утверждена новая **Инвестиционная программа реализации Проекта реконструкции жилищного фонда города Сургута на 2009-2013г.г.**, которая в целом и реализуется в настоящий момент с изменениями и уточнениями. Так, согласно уточненному бизнес-плану от 12.11.2010г. Проект состоит из двух компонентов: институционального и инвестиционного.

Институциональный компонент Проекта включает в себя: разработку Жилищной политики, создание Агентства по реконструкции, разработку Плана корпоративного развития (ПКР) Агентства, услуги по сопровождению Проекта.

Инвестиционный компонент Проекта:

Часть А

1. Приобретение квартир и переселение жильцов дома по ул. Восход, 21.
2. Снос дома по ул. Восход, 21.

3. Строительство 16-ти этажного жилого дома на 240 квартир в мкр. 1 г. Сургута.

Часть В

1. Приобретение квартир и переселение жителей жилых домов по ул. Энтузиастов, 17, Восход, 17, Молодежный, 16, Восход, 19.
2. Снос и строительство на освобожденных земельных участках двух 14-ти этажных жилых домов по 52 квартиры в мкр.1 г. Сургута.

Исполнение Проекта по состоянию на 12.11.2010г.

Жилищная политика разработана и одобрена ЕБРР. Краткое резюме о разработке Жилищной политики представлено в Приложении 1 к настоящей пояснительной записке, полная версия документа доступна на сайте ОАО «Югра-консалтинг».

В качестве Агентства рассматривались 2 компании, собственниками которых являются город Сургут и Правительство Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. В связи с решением руководства автономного округа о перепрофилировании деятельности ОАО «Региональное агентство реконструкции жилищного фонда», функции Агентства исполняет ОАО «Югра-консалтинг».

План корпоративного развития разработан и одобрен ЕБРР. Краткое резюме к ПКР представлено в Приложении 2 к настоящей пояснительной записке, полная версия документа доступна на сайте ОАО «Югра-консалтинг».

Приобретены и безвозмездно переданы в муниципальную собственность 4 квартиры для переселения жильцов жилого дома по ул. Восход, 21. Дом снесен. Отработан механизм регистрации прав общедолевой собственности на земельные участки, расположенные под многоквартирными домами. Проведена преддоговорная работы с жителями жилых домов по ул. Энтузиастов, 17, Восход, 17, Молодежный, 16, Восход, 19. Обзор рынка недвижимости и ориентировочный расчет затрат на приобретение жилых помещений приведены в Приложении 3 к настоящей пояснительной записке.

Строительство 16-ти этажного жилого дома со встроенными помещениями на 1 этаже в мкр.1 города Сургута ведется в соответствии с утвержденным графиком производства работ. При условии стабильного финансирования срок сдачи пилотного жилого дома – 2 квартал 2011г. не вызывает опасений.

Согласно контракту с подрядной организацией, заключенному в соответствии с принципами и правилами закупок товаров, работ и услуг ЕБРР, общая стоимость работ составляет 486 101 тыс. руб., выполнено работ на сумму 274 195 тыс. руб. (56,4%), профинансировано 250 354 тыс. руб. Обеспечено источниками финансирования – 280 000 тыс. руб. Недостающие средства для завершения работ – 206 101 тыс. руб.

Механизм реализации Проекта:

Часть А Проекта финансируется из средств транша А кредита ЕБРР и средств бюджета города Сургута, путем предоставления бюджетных инвестиционных

кредитов ОАО «Югра-консалтинг» на платной и возвратной основе. Средства Транша А кредита ЕБРР выбраны городом в полном объеме – 280 000 тыс. руб. Выборки кредита ЕБРР приостановлены до выполнения отлагательных условий.

ОАО «Югра-консалтинг» выбрано бюджетных кредитов: 317 555 тыс. руб., оплачено процентов за пользование бюджетными кредитами: 17 411 тыс. руб.

Работы по разработке ПКР и жилищной политики в сумме 18 778 тыс. руб. оплачены за счет грантов, предоставленных из средств бюджета автономного округа.

Рассматриваемая концепция Проекта предполагает, что в целях завершения строительства 16-ти этажного жилого дома на 240 квартир в мкр. 1 г. Сургута ОАО «Югра-консалтинг» выступит самостоятельным заемщиком кредита ЕБРР, город останется заемщиком ЕБРР только по Траншу А кредита. В качестве меры поддержки Части В Проекта город предоставит муниципальную гарантию.

Все оставшиеся работы: приобретение квартир и переселение жителей жилых домов по ул. Энтузиастов, 17, Восход, 17, Молодежный, 16, Восход, 19., снос и строительство на освобожденных земельных участках двух 14-ти этажных жилых домов по 52 квартиры в мкрн.1 г. Сургута будут профинансированы ОАО «Югра-консалтинг» за счет средств, поступивших от реализации ранее построенных квартир.

Мероприятия по дальнейшей реализации Проекта

Принимая во внимание, что основным условием предоставления Транша В кредита ЕБРР в сумме 420 000 тыс. руб. является уступка прав требования кредита Агентству, необходимо решить вопрос о возможности предоставления муниципальной гарантии городского округа город Сургут для целей Проекта реконструкции жилищного фонда города Сургута. При этом, исходя из потребности в средствах для завершения работ по строительству 16-ти этажного жилого дома по ул. Восход, принято решение рассматривать вопрос о предоставлении частичной (неполной) гарантии в сумме не превышающей 250 000 тыс. руб.

Результаты реализации Проекта

Расчет интегральных показателей эффективности Проекта согласно бизнес-плану Проекта на 12.11.2010г. показывает, что индекс прибыльности больше единицы, но не значительно, внутренняя ставка доходности также не велика. Таким образом, Проект является прибыльным, но имеет минимальную доходность, поскольку в основном, носит социальную направленность.

В таблице ниже представлен социальный эффект от реализации Проекта.

Статья	Результат
Количество снесенных ветхих деревянных домов	5
Площадь снесенного ветхого жилищного фонда, кв.м.	1 487
Площадь вновь возведенных квартир, кв.м.	16 612
Количество вновь возведенных квартир	344
Количество переселенных квартир / семей	36 / 41
Количество безвозмездно переданных в муниципальную собственность квартир социального найма	27
Площадь безвозмездно переданных в муниципальную собственность квартир социального найма, кв.м.	1 256

Также одним из основных результатов Проекта можно считать опыт, полученный за период его реализации, который может быть успешно применен для дальнейшего сотрудничества с ЕБРР и расширения масштабов деятельности по обновлению и модернизации жилищного фонда.

Сводные показатели Проекта приведены в Приложении 4 к настоящей пояснительной записке.

График реализации Проекта представлена в Приложении 5 к настоящей пояснительной записке.

Приложение 1

Краткое резюме к Политике в сфере жилищного фонда города Сургута

Документом, являющимся результатом разработки жилищной политики является окончательный отчёт о разработке Политики в сфере жилищного фонда города Сургута. По результатам анализа ситуации в прошлом, настоящем и потенциала рынка жилья в Сургуте в будущем, в отчёте формулируются стратегические цели и приоритеты жилищной политики, а также программы и процедуры модернизации жилого фонда и комплексной реконструкции жилой застройки, даются рекомендации по мерам их реализации, а также по конкретным подпрограммам.

В ходе разработки жилищной политики выполнены следующие работы:

- анализ существующих нормативных правовых актов, включая федеральное и региональное законодательство, местные нормативные документы;
- анализ существующего жилищного фонда по типам исполнения, этажности, датам постройки;
- анализ доступности жилья для граждан, анализ ситуации на рынке недвижимости;
- анализ состояния существующего жилищного фонда с точки зрения необходимости капитального ремонта и реконструкции, определение потребности и очередности комплексной реконструкции микрорайонов;
- анализ текущей рыночной конъюнктуры в жилищном секторе, включая анализ тенденций спроса и предложения на первичном и вторичном рынках жилья и развития строительного сектора;
- анализ финансирования жилищного сектора (субъекты, потребности, бюджетные и внебюджетные источники, условия финансирования);
- анализ сложившейся системы управления жилищным фондом, включая взаимодействия государственного и частного секторов, уровень активности населения в управлении жилищным фондом и сравнительный анализ эффективности имеющихся в городе различных форм управления на основе предложенных показателей эффективности.

В результате работы:

- выявлен дисбаланс между рынком недвижимости и распределением возрастных групп населения, размеров и доходов семей, разработаны рекомендации по его устранению;
- определена количественная и качественная потребность в жилье на ближайшие 20 лет на основе ожидаемого развития населения города с точки зрения распределения возрастных групп, размеров и доходов семей;
- разработаны и оценены программы косметического, текущего, капитального ремонта и сноса в течение ближайших 20 лет;
- предложены программы стимулирования собственников жилья для более активного участия в управлении и улучшении качества жилья, мобилизации капитала для реконструкции жилья;
- предложены механизмы совершенствования тарифной политики в сфере жилищного фонда с учётом соотношения уровня платы за найм и рыночной стоимости жилищного фонда, и положения жилого дома на рынке жилья;
- предложена политика субсидирования и стимулирования в целях преобразования жилфонда и увеличения его доступности для населения;

- представлено описание формата энергосервисных контрактов и принципов работы энергосервисных компаний.

Отчет имеет следующую структуру:

В Главе 2 предлагается краткий анализ существующего законодательства в жилищной и смежных областях, в том числе, жилищной политики, землепользования и градостроительства, описывается существующая система управления и эксплуатации жилья и жилищного финансирования, и резюмируются существующие положения и программы в сфере градостроительства, жилищного строительства и реконструкции жилья в г. Сургуте. Кроме того, эта глава содержит исследования рынка жилья г. Сургута.

В Главе 3 перечислены задачи, которые ставит существующая ситуация, и на решение которых направлена жилищная политика.

В Главе 4 приведено описание стратегии жилищной политики, в том числе ее цели, и основные направления. Кроме того, в ней дается оценка количественных потребностей в жилье и требований к его качеству, приводится программа стимулирования владельцев жилья и мобилизации капитала для реконструкции жилья.

В Главе 5 подробно рассматриваются планирование и инструменты, формулируются концепции конкретных программ реконструкции жилья.

Окончательные отчет о разработке жилищной политики одобрен ЕБРР. Презентация жилищной политики и её общественное обсуждение состоялось 16 апреля 2010 года. На презентацию были приглашены депутаты Думы города, представители Администрации города, коммерческих банков, строительных компаний, ТСЖ и управляющих компаний города. Отчет о проведении презентации доступен по адресу [«www.yugra-consulting.ru/docs/pr_19.rar»](http://www.yugra-consulting.ru/docs/pr_19.rar).

Полный текст окончательного отчёта о разработке Политики в сфере жилищного фонда города Сургута размещен на сайте ОАО «Югра-консалтинг» в сети интернет по адресу [«www.yugra-consulting.ru/docs/10_04_05.pdf»](http://www.yugra-consulting.ru/docs/10_04_05.pdf) или [«www.yugra-consulting.ru/docs/10_04_05.rar»](http://www.yugra-consulting.ru/docs/10_04_05.rar).

Приложение 2

**Краткое резюме
к плану корпоративного развития
Агентства по реконструкции жилищного фонда**

Цель разработки Плана корпоративного развития (ПКР)

Основной целью ПКР стала разработка комплексного плана развития Агентства на среднесрочную перспективу, позволяющего соединить операционную деятельность Агентства по реализации проектов реконструкции жилищного фонда со стратегическими задачами вовлечения частного бизнеса и властей в решение проблем обновления и модернизации жилищного фонда.

Создание городом Агентства, способного осуществлять практическую деятельность по строительству объектов и работе с жителями в качестве самостоятельного заемщика ЕБРР, является ключевым условием Кредитного соглашения от 29.03.2007г.

Отчет о разработке ПКР включает в себя диагностику текущей ситуации на рынке жилья в городе Сургуте, а также анализ операционной деятельности Агентства, приоритетный SWOT-анализ Агентства, описание миссии и стратегических целей Агентства на долгосрочную перспективу, подробные планы действий по достижению стратегических целей.

МИССИЯ

ПКР предлагает следующую формулировку миссии Агентства:

Способствовать развитию рыночных механизмов в сфере реконструкции и обновления жилищного фонда на территории города Сургута, выполняя общественные задачи и применяя принципы минимальной коммерческой сбалансированности для их достижения.

Стратегическое видение Агентства: коммерческая организации с общественными задачами.

К общественным задачам, возложенным на Агентство, следует отнести – создание благоприятных условий для переселения жителей сносимых домов на всех этапах: от приобретения (предоставления) новых квартир до проведения переговоров с населением, оказания помощи в оформлении правоустанавливающих документов, организации переездов.

С тем, чтобы иметь возможность предоставления новых квартир жителям, Агентство должно осуществлять предпринимательскую деятельность. Успешность и прибыльность Агентства в реализации указанных общественных задач послужит сигналом частному бизнесу для вхождения / создания рынка развития застроенных территорий. При этом по решению органов управления Агентством, полученная прибыль направляется на выполнение общественных задач, возложенных на Агентство.

Стратегические направления развития

ПКР предлагает следующие стратегические направления деятельности:

Направление 1. Развитие рыночного механизма привлечения частных инвестиций для реконструкции жилья

В том числе по этапам:

- а. Этап создания механизма (5-7 лет): стратегия успешного опыта реализации первого пилотного проекта. На данном этапе Агентство владеет земельными участками (на праве аренды и/или собственности) и является заказчиком по строительству 3 жилых домов. Фактическое строительство домов ведут частные подрядные организации, выбранные в результате открытых конкурсных торгов.
- б. Этап развития рынка (7-12 лет): стратегия увеличения масштабов обновления жилья и вовлечение частных застройщиков.

- с. Этап ухода с рынка (12-15 лет): стратегия передачи общественных функций частному бизнесу.

Направление 2. Создание рыночных механизмов управления жильем.

В качестве основных направлений организации управления новым жильем будут использоваться методы и подходы, изложенные в Политике в сфере жилищного фонда города Сургута.

Направление 3. Создание структуры маневренного жилого фонда.

В качестве перспективного направления деятельности Агентства рассматривается возможность инвестировать средства в создание маневренного жилого фонда, в целях:

- временного переселения жильцов из сносимых домов до завершения строительства новых жилых домов и предоставления помещений для постоянного проживания;
- временного переселения жильцов из многоквартирных жилых домов, подлежащих комплексному капитальному ремонту или реконструкции.

Планы действий

ПКР включает в себя подробные планы действий для каждого из направлений деятельности, в том числе:

- в области улучшения производственной деятельности.
- в области управления персоналом.
- в области работы с населением при переселении из сносимых домов.
- по улучшению экологических показателей деятельности Агентства.
- в области финансового управления.

Также описывается система ключевых показателей деятельности Агентства, которая позволит собственникам компании, властям и общественности контролировать деятельность Агентства, а также послужит индикатором вовлечения частного бизнеса в процесс обновления и модернизации жилищного фонда.

Сервисный контракт

Ключевыми положениями ПКР являются предложения по заключению долгосрочного Сервисного контракта между городом и Агентством в соответствии с требованиями Кредитного соглашения от 29.03.2007г.

Сервисный контракт должен являться инструментом, позволяющим разграничить полномочия и регулировать отношения между городом и Агентством. Сервисный контракт предусматривает мониторинг городом деятельности Агентства с применением Ключевых показателей эффективности (КПЭ).

В настоящее время ПКР утвержден ЕБРР. Полная версия отчета о разработке ПКР размещена на сайте ОАО «Югра-консалтинг» в сети интернет по адресу: «www.yugra-consulting.ru/docs/Housing.pdf» или «www.yugra-consulting.ru/docs/Housing.rar».

Приложение 3

**Обзор рынка недвижимости и ориентировочный расчет
затрат на приобретение жилых помещений**

Номенклатура квартир, приобретаемых для отселения жильцов из домов, подлежащих сносу в рамках Проекта реконструкции жилищного фонда г. Сургута, находящихся по адресу: 17 ул. Восход, 19 ул. Восход, 17 ул. Энтузиастов, 16 проезд Молодежный.

Количество домов - 4

Количество квартир-32

Количество семей / лицевых счетов -37

Количество однокомнатных квартир, необходимых для фактического отселения -8

Цена однокомнатной квартиры на вторичном рынке недвижимости— 2 600 млн. рублей

Общая сумма составляет-20 800 млн. рублей.

Количество двухкомнатных квартир, необходимых для фактического отселения -24

Цена двухкомнатной квартиры на вторичном рынке недвижимости-3 300

Общая сумма составляет-79 200 млн.рублей

Количество трехкомнатных квартир, необходимых для фактического отселения -5

Цена трехкомнатной квартиры на вторичном рынке недвижимости-4 200

Общая сумма составляет-21 000 млн. рублей.

Итого:121 млн. рублей.

***Расчеты производились на основании информации о ценовой политике вторичного жилья на рынке недвижимости г. Сургута**

АН «Альянс» (по состоянию на 12.11.2010 года) прилагается.

Исп .Сиденко Н.Ю.
т.529-277

Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
«АЛЬЯНС»

628400, ХМАО-Югра, Тюменская область,
Город Сургут проспект Мира дом 4,
телефон: (3462) 34-92-92
E-mail: allians2@list.ru
Сайт: www.allians-surgut.ru
ОКПО 71580679
ОИХ 84600

КПП 860201001/ИНН 860223511
в Сургутском отделении № 59/4
Западно-Сибирского банка
Сбербанка РФ, г. Тюмень
р/с 40702810867170003288
к/с 30101810800000000651
БИК 047102651

исх. № 46
12 ноября 2010 г.

Генеральному директору
ОАО «Югра-консалтинг»
г-ну Елисееву Д.В.

Настоящим представляем Вашему вниманию проведенный ООО «Альянс» мониторинг цен и условия продаж строящихся объектов в г.Сургут, а также стоимость таких помещений на вторичном рынке.

Приложение: Таблица.

Директор

С.С.Губеева

Таблица 1 Строящиеся дома.

№	Название организации	Улицы	Материал стен	Микрорайон	Цена за 1 кв.м., т.р.	Вид договора	Рассрочка
	ОАО «СибПромСтрой»	ул. Киртбая (коттеджи).	Кирпич	37 мкр.	2-х-162 кв.м.:43 т.р. 3-х-225 кв.м.:41 т.р. ЦЕНЫ НА 17.06.2010г.	Предварительный договор, договор купли-продажи.	2 месяца без % рассрочки. ПРОДАЖА ПРИОСТАНОВЛЕНА.
	ОАО «Сургутстройтрест»	ул. Геологическая 15/1	Панель	24 мкр.	1 кв.: 46 – нал. расчет 2-х: 45890 – нал. расчет 3-х: 45 – нал. расчет 4-х: 42500 – нал. расчет	Договор купли-продажи, договор долевого участия.	Не более 6 месяцев без % (в зависимости от суммы рассрочки)
		пр-т. Мира 55	Кирпично-монолитные	34 мкр.	1 кв.: 45 – нал. расчет 2-х: 45 – нал. расчет 3-х: 45 – нал. расчет	Договор долевого участия	Не более 6 месяцев без %.
	ООО «Северстрой»	Пересечение пр-т Ленина и ул. 30 Лет Победы	Панель	18,19,20 мкр.	56 т.р. ЦЕНЫ НА 17.06.2010г.	Договор долевого участия	На период строительства без%. ВСЕ ПРОДАНО
		Пересечение Сибирской 11/а и Рабочей	Кирпич	18 мкр.	64900 – нал. расчет	Договор уступки	До сдачи строительства без %.
	ООО «СибПромСтрой»	КПД-38 (пересечение ул. 30 Лет Победы и пр-т Пролетарский)	Панель	32 мкр.	2-х – 46 т.р. (наличный расчет)	Предварительный договор.	Рассрочка на 1 год под 18%
		КПД-24 (за ул. Университетская 31)	Панель	32 мкр.	2-х – 42 т.р. (наличный расчет)	Предварительный договор.	Рассрочка на 1 год под 18%
		ул. Университетская, 31	Панель	32 мкр.	42 т.р. (наличный расчет)	Договор купли-продажи	Рассрочка на 1 год под 18%
		ул. Каролинского, 12		32 мкр.	42 т.р. (наличный расчет)	Договор купли-продажи	Рассрочка на 1 год под 18%
		ул. Гагарина, 12	Кирпично-монолитные	9,10 мкр.	48 т.р. (наличный расчет)	Договор купли-продажи	Рассрочка на 1 год под 18%
	ООО «Югра Инвест Строй Проект»	Каролинского 14/1	Панель	30 мкр.	1 кв. – 43-45 т.р. 2-х – 42 т.р.	Договор купли-продажи.	Без рассрочки.
		Каролинского 14/2	Панель	30 мкр.	1 кв. – 43-45 т.р. 2-х – 42 т.р.	Договор купли-продажи.	Без рассрочки.
	Общественный Фонд Развития Жилищного Строительства «Жилище»	Пересечение пр-т. Мира и ул. Генерала Иванова	Панель	34 мкр.	3-х: 41 т.р. – нал. расчет и ипотека ЦЕНЫ НА 17.06.2010г.	Договор купли-продажи.	Без рассрочки. ВСЕ ПРОДАНО
	ООО «Еврострой-С»	Грибоедова 8/3	Кирпич	ПИКС	1 кв. – 42,1 кв.м. – 48 т.р. 2-х – 62 кв.м. – 48 т.р. 3-х – 86,7 кв.м. – 48 т.р.	Договор долевого участия	Без рассрочки.
		Привокзальная 15/5	Кирпич	ПИКС	1 кв. – 39,8 кв.м. – 43 т.р. 2-х – 65,2 кв.м. – 43 т.р. 3-х – 96,7 кв.м. – 43 т.р.	Договор долевого участия	Рассрочка до конца строительства.
		Каролинского 14	Кирпич	мкр. Никольский	1 кв. – 50 кв.м. – 39500 т.р. 2-х – 69 кв.м. – 39500 т.р.	Договор купли-продажи	Без рассрочки.

		Каролинского 12	Кирпич	мкр. Цюковский	1 кв. – 50 кв.м. – 45 т.р. 2-х – 69 кв.м. – 45 т.р.	Договор купли-продажи	Без рассрочки.
		Билецкого 12/1	Кирпич	мкр. Александрия	1 кв. – 38,34-71 кв.м. – 44 т.р. 2-х – 64,34-92 кв.м. – 44 т.р. 3-х – от 126 кв.м. – 44 т.р.	Договор купли-продажи	Без рассрочки.
8	ООО «ЗанСибИнтерСтрой»	ул. Университетская, 9.	Монолит	18-19-20 мкр.	56-63 т.р.	Договор долевого участия.	Рассрочка до 2 кв. 2012 г. без %
9	Салаир.	41 мкр. (р-он Ж/Д)	Кирпич	41 мкр.	46-49 за 1 кв.м. (в зависимости от кв.м.)	Договор долевого участия.	Без рассрочки.
		ул. Университетская ул., 22	Кирпич	32 мкр.	46-49 за 1 кв.м. (в зависимости от кв.м.)	Договор долевого участия.	Без рассрочки.

Директор ООО «Альянс»

Губсеева С. С.

Приложение 2. Вторичное жилье.

Количество комнат	Проект	Квадратура	Средняя цена общей площади, руб.	Средняя цена одного квадратного метра общей площади, руб.
Однокомнатная квартира.	Индивидуальный проект (панель, кирпич)	35-67	2100-4500	60-67
Однокомнатная квартира.	112 серия (панель)	40	2300	58
Однокомнатная квартира.	Ленинградский проект (панель)	44	2600	59
Однокомнатная квартира.	Московский проект (панель)	30	1900	63
Однокомнатная квартира.	Московский улучшенный проект (панель)	36	2100	58
Однокомнатная квартира.	Малосемейка (панель)	30	1800	60
Двухкомнатная квартира.	Индивидуальный проект (панель, кирпич)	41-120	3300-10000	80-85
Двухкомнатная квартира.	112 серия (панель)	54	3200	59
Двухкомнатная квартира.	Ленинградский проект (панель)	54	3300	61
Двухкомнатная квартира.	Московский проект (панель)	45	2500	56
Двухкомнатная квартира.	Московский улучшенный проект (панель)	54	3000	63
Двухкомнатная квартира.	Трилистник (панель)	45	2500	56
Трехкомнатная квартира.	Индивидуальный проект (панель, кирпич)	63-150	3600-13000	57-87
Трехкомнатная квартира.	112 серия (панель)	72	3800	53
Трехкомнатная квартира.	Ленинградский проект (панель)	72	4200	60
Трехкомнатная квартира.	Московский проект (панель)	61	3300	55
Трехкомнатная квартира.	Московский улучшенный проект (панель)	70	3500	45
Четырехкомнатная и более квартира.	Индивидуальный проект (панель, кирпич)	73-187	4000-20000	55-107
Четырехкомнатная и более квартира.	112 серия (панель)	88	4500	51
Четырехкомнатная и более квартира.	Ленинградский проект (панель)	88	4800	55
Четырехкомнатная и более квартира.	Московский проект (панель)	61	3500	57
Четырехкомнатная и более квартира.	Московский улучшенный проект (панель)	68	3600	53

Директор ООО «Альянс»

Губсеева С. С.

Таблица 3. Встроено-пристроенные помещения.

№	Название организации	Улицы	Материал стен	Микрорайон	Цена за 1 кв.м., т.р.
1	ОАО «СибПроектСтрой»	ул. Киртбая	Кирпич	37 мкр.	385 кв.м.-25 т.р. – нал. расчет, без нал. расчет. ПРОДАЖА ПРИОСТАНОВЛЕНА, ЦЕНЫ НА 17.06.2010г.
2	ОАО «Сургутстройтрест»	ул. Геологическая 15/1	Панель	24 мкр.	
		пр-т. Мира 55	Кирпично-моноплитные	34 мкр.	
3	ООО «Северстрой»	Пересечение пр-т Ленина и ул. 30 Лет Победы	Панель	18,19,20 мкр.	200 кв.м. – 79,900 т.р.
4	ООО «СибПромСтрой»	ул. Университетская ул., 21	Монолит	20А мкр.	От 531 кв.м. – 60-75 т.р. за 1 кв.м., торг.
		ул. Каролинского ул., 13		32 мкр.	От 400 кв.м. – 60-75 т.р. за 1 кв.м., торг.
		ул. Университетская, 31	Панель	32 мкр.	От 60 кв.м. – 60-75 т.р. за 1 кв.м., торг.
		пр-т Пролетарский пр-т, 4/2	Панель	20А мкр.	От 2400 кв.м. – 60-75 т.р. за 1 кв.м., торг.
5	ООО «ЮграИнвестСтройПроект»	ЖК «Никольский»		30А мкр.	от 60-65 т.р. за 1 кв.м. (в зависимости от кв.м.)
		ЖК «Александрия» р-он Ж/Д	Панель	39 мкр.	от 60-65 т.р. за 1 кв.м. (в зависимости от кв.м.)
6	Окружной Фонд Развития Жилищного Строительства «Жилище»	Встроено-пристроенных помещений нет.			
7	ООО «ЗапСибИнтерСтрой»	ул. Университетская, 9.	Монолит	18-19-20 мкр.	85-100 т.р. – нал. расчет.
8	Салаир.	41 мкр. (р-он Ж/Д)	Кирпич	41 мкр.	49 т.р.
		ул. Университетская ул., 22	Кирпич	32 мкр.	49 т.р.

Сводные показатели реализации Проекта реконструкции жилищного фонда города Сургута

Структура кредитования ЕБРР согласно кредитному соглашению от 29.03.2007г.

Заемщик	Максимальная сумма кредита, тыс. руб.	Фактически выбрано на 12.11.2010г., тыс. руб.	Текущая стоимость кредитных ресурсов ЕБРР, %	Примечание
Муниципальное образование городской округ город Сургут	280 000	280 000	5,80%	Муниципальному образованию предоставлена
Специально созданное / уполномоченное Агентство по реконструкции	420 000	-		Требуется уступка прав требования кредита на Агентство и предоставление обеспечения исполнения обязательств такого Агентства перед ЕБРР
Всего:	700 000	280 000		

Структура источников финансирования Проекта согласно уточненного бизнес-плана на 12.11.2010г.

Наименование статьи затрат	Всего,	в том числе по источникам финансирования				
		Бюджетный инвестиционный кредит из средств ЕБРР	Бюджетный инвестиционный кредит из средств городского бюджета	Транш Б кредита ЕБРР	Собственные средства Агентства	Гранты из средств окружного бюджета
ЧАСТЬ А Проекта (2009-2011г.г.)	655 404	95 776	280 000	207 000	53 850	18 778
Группа реализации Проекта	83 006	83 006	-	-	-	-
План корпоративного развития	9 177	-	-	-	-	9 177
Политика в сфере муниципального жилищного фонда	9 601	-	-	-	-	9 601
Строительство 16-этажного жилого дома со встроенными помещениями на 1 этаже в мкрн.1 г.Сургута, включая снос жилого дома по ул.Восход,21	540 850	-	280 000	207 000	53 850	-
Приобретение жилых помещений для переселения жильцов сносимого дома по ул.Восход,21	12 770	12 770	-	-	-	-
Фактически профинансировано на 12.11.2010г.	377 734	67 200	250 355	-	41 401	18 778
					Поступления от продажи квартир, построенных в рамках Части А	
ЧАСТЬ Б Проекта (2011-2013г.г.)	370 000	16 224	-	-	353 776	-
Приобретение жилых помещений для переселения жильцов Восход 17,19,Энтузиастов 17, Молодежный ,16	120 000	16 224	-	-	103 776	-
Приобретение жилых помещений для переселения жильцов на перспективу реконструкции мкрн.1	-	-	-	-	-	-
Строительство 14-ти этажных жилых домов(включая снос жилых домов по ул. Восход 17,19,Энтузиастов 17, Молодежный ,16)	250 000	-	-	-	250 000	-
Итого	1 025 404	112 000	280 000	207 000	407 626	18 778

Показатели доходности Проекта согласно уточненного бизнес-плана на 12.11.2010г.

Наименование показателя	Всего,	в том числе по периодам реализации Проекта				
		2009	2010	2011	2012	2013
Площадь вновь вводимого жилья, м. кв.	16 612	-	-	11 590	-	5 022
Расчетная стоимость продаж, тыс. руб./м. кв	-	-	-	55,000	-	64,000
Чистая прибыль Агентства от реализации Проекта, тыс. руб.	3 718	-	-	1 931	-	1 787
Ставка дисконтирования годовая (d)	10,17%					
Чистый приведенный доход (NPV)	29 824					
Внутренняя норма рентабельности (IRR)	0,46%					
Индекс прибыльности (PI)	1,20					

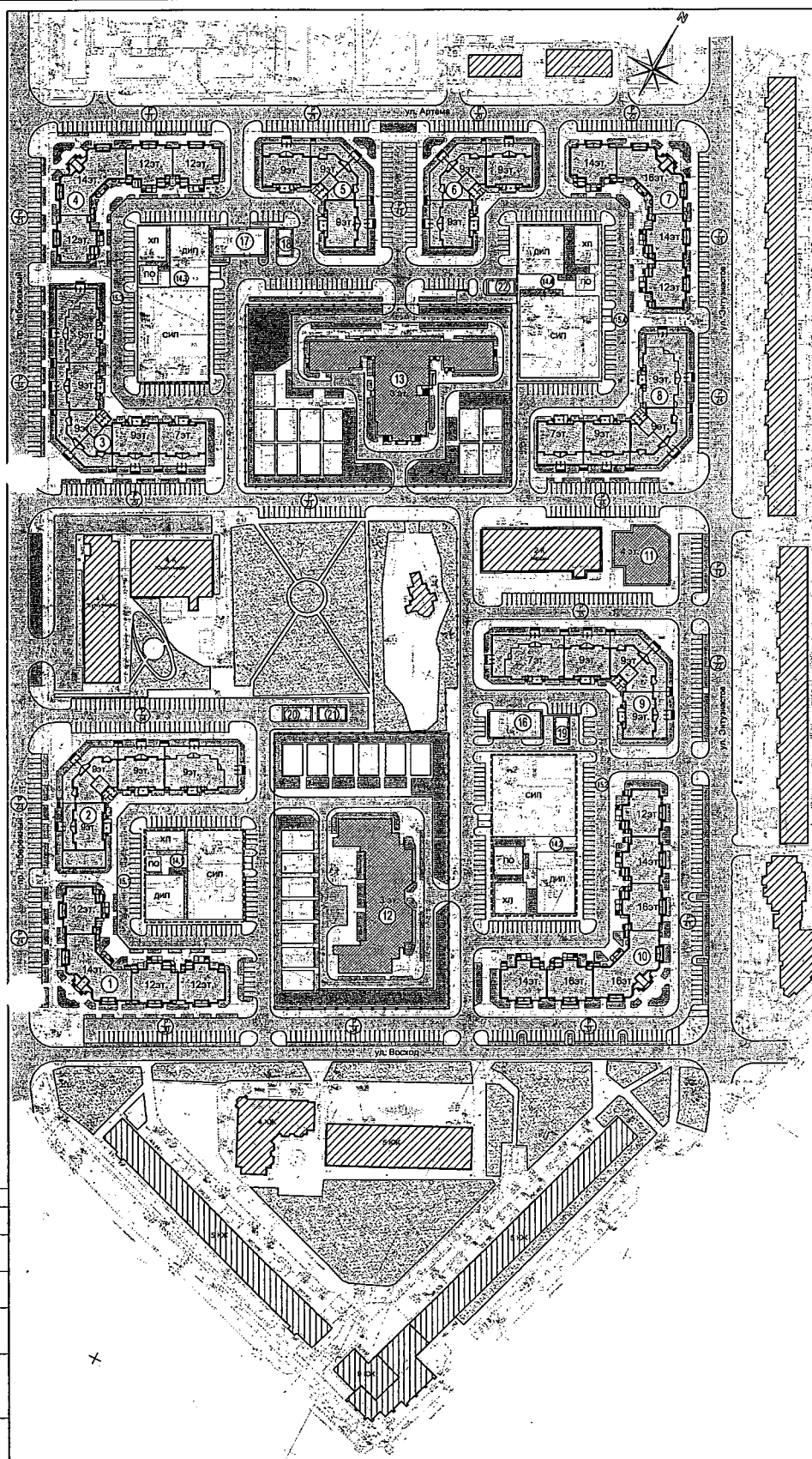
Расчет себестоимости строительства 16-ти этажного жилого дома на 240 квартир в
мрkn. 1 г. Сургута

Инвестиционные затраты, относимые на стоимость вводимых жилых помещений

Наименование статей затрат	Сумма затрат, относимая на стоимость, тыс. руб.
Проектно-изыскательские работы, СМР по строительству объекта, подключение к сетям энерго-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, снос жилого дома по ул. Восход, 21	466 753,55
Приобретение жилых помещений для переселения жильцов сносимого дома по ул. Восход, 21	11 020,51
Приобретение жилых помещений для переселения жильцов сносимых домов: Восход 17,19,Энтузиастов 17, Молодежный ,16	72 252,42
Проценты за пользование бюджетным инвестиционным кредитом из средств городского бюджета	11 029,17
Проценты за пользование бюджетным инвестиционным кредитом из средств ЕБРР	24 892,58
Прочие	49 978,21
Итого:	635 926,44

Площадь жилых помещений, м. кв. 11 589,90

Себестоимость строительства объекта в пересчете на 1 м. кв. вводимой площади жилых помещений, руб/м. кв. 54,87



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

номер по плану	Наименование	Кол. квартир			Общая площадь жилых помещений, кв. м	Общая площадь здания, кв. м
		1-кв.ком.	2-кв.ком.	3-кв.ком.		
<u>Проектируемые здания и сооружения:</u>						
1	Жилый дом 12-16 этажей со встроенными офисными помещ.	144	92	-	11452,84	19674,25
2	Жилый дом 9 этажей со встроенными офисными помещ.	58	56	16	7361,84	12275,07
3	Жилый дом 7-9 этажей со встроенными офисными помещ.	88	68	16	8625,06	14195,26
4	Жилый дом 12-16 этажей со встроенными офисными помещ.	144	92	-	11452,84	19674,24
5	Жилый дом 9 этажей со встроенными офисными помещ.	48	48	-	5191,68	8527,36
6	Жилый дом 9 этажей со встроенными офисными помещ.	48	48	-	5191,68	8527,36
7	Жилый дом 12-16 этажей со встроенными офисными помещ.	164	104	-	12998,16	22121,90
8	Жилый дом 7-9 этажей со встроенными офисными помещ.	52	52	16	6937,52	11470,63
9	Жилый дом 7-9 этажей со встроенными офисными помещ.	54	54	12	6818,3	11325,59
10	Жилый дом 12-16 этажей со встроенными офисными помещ.	224	164	-	19033,56	37588,37
11	Торговый комплекс - 4 эт.	-	-	-	-	2005,32
12	Детский сад на 260 мест.	-	-	-	-	4259,10
13	Детский сад на 260 мест.	-	-	-	-	4353,00
<u>Подземная автостоянка:</u>						
14.1	Подземная автостоянка на 64 машино-места	-	-	-	-	1753,30
14.2	Подземная автостоянка на 100 машино-места	-	-	-	-	2969,50
14.3	Подземная автостоянка на 77 машино-места	-	-	-	-	2192,30
14.4	Подземная автостоянка на 92 машино-места	-	-	-	-	2530,20
<u>Автостоянки:</u>						
15.1	Автостоянка на 75 машино-места	-	-	-	-	-
15.2	Автостоянка на 92 машино-места	-	-	-	-	-
15.3	Автостоянка на 64 машино-места	-	-	-	-	-
15.4	Автостоянка на 72 машино-места	-	-	-	-	-
<u>Инженерные сооружения:</u>						
16	ЦТП	-	-	-	-	250,30
17	ЦТП	-	-	-	-	250,30
18	ТП 2х1000 кВА	-	-	-	-	54,50
19	ТП 2х1000 кВА	-	-	-	-	54,50
20	ТП 2х1000 кВА	-	-	-	-	54,50
21	ТП 2х1000 кВА	-	-	-	-	54,50
22	ТП 2х1000 кВА	-	-	-	-	54,50

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ МИКРОРАЙОНА № 1.

- Общая площадь территории - 133200 кв. м
- Общая площадь проектируемых зданий:
 - общая площадь жилых домов - 165380,03 кв. м,
 - общая площадь детских садов - 8612,10 кв. м,
 - общая площадь торговых зданий - 2005,32 кв. м.
- Общая площадь жилых помещений (квартир) - 95064,5 кв. м.
- Площадь офисных помещений - 12928,49 кв. м, (встроенно-пристроенных в жилые дома)
- Количество квартир:
 - 1 комн. - 1002 кв.
 - 2 комн. - 778 кв.
 - 3 комн. - 60 кв.
- Общее количество машино-мест автостоянок - 334 мест с 15,1 по 15,4 по экспликации. (нормативное кол-во стояночных мест - 368 мест)
- Общее количество машино-мест подземных парковок - 333 мест
- Общая площадь площадок по микрорайону №1: (при расчетном количестве населения - 5281 чел.)
 - Детские игровые площадки - 1818,6 кв. м
 - Спортивно-игровые площадки - 5281,0 кв. м
 - Площадки отдыха взрослых - 259,8 кв. м
 - Площадки хозяйственные - 779,4 кв. м

Технико-экономические показатели соответствуют нормам СНиП 2.07.01-89* табл.2 и прим.2

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ.

- Существующие капитальные здания и сооружения.
- Проектируемые здания общественного назначения.
- Проектируемые жилые здания.
- Проектируемые инженерные сооружения.
- Существующее озеленение.
- Проектируемое озеленение.
- Проектируемый подземный паркинг.
- Автостоянка.
- Количество машино-мест автостоянок.
- Детская игровая площадка.
- Спортивная игровая площадка.
- Площадка отдыха взрослого населения.
- Площадка для хозяйственных целей и выгула собак.

						77-08-111		
						Концепция застройки микрорайонов № 1,2,4 в г. Сурагут.		
им.	рек-т	гис.	Нач.	маш.	дата	Страна	Лист	Листов
Гл. в-д.	Павлов				12.06	Э	3	
Архитектор	Курова				12.06			
						Схема генплана микрорайона №1, г. Сурагут.		
						ООО "ПРОЕКТ"		
						М 1:1000.		
						Формат А1		