

*Информация Владимира Владимировича Аржакова – начальника Управления инвестиций и проектной деятельности.*

## **О планах Окружной администрации города Якутска по заключению Концессионных соглашений и реализации действующих соглашений**

Городской округ «город Якутск» считается лидером по количеству соглашений, заключенных по механизму концессии и МЧП в Республике Саха (Якутия), заключенные соглашения затрагивают все социальные и хозяйственные стороны жизни города. По итогам 2020 года в рейтинге городов РФ по уровню развития ГЧП – городской округ «город Якутск» занял 15 место. (Итоги 2021 года будут опубликованы в конце апреля 2022 г.)

### *Создание объектов культуры и образования*

Первым заключенным соглашением по механизму ГЧП в городском округе город Якутск стало соглашение о создании 12 объектов культуры и образования. В декабре 2015 года ООО «Газэнергомонтаж» победило в открытом конкурсе на право заключения Соглашения о ГЧП по проектированию, созданию и техническому обслуживанию объектов образования. В рамках Соглашения были созданы: пять детских садов, две общеобразовательные школы, центр детского творчества, библиотека, многофункциональный развлекательный комплекс с киноконцертным залом на 500 мест, национальная школа «Айыы Кыһата» на 550 мест и Международная Арктическая школа на 220 учащихся. Строительство всех объектов завершено в декабре 2019 года.

После ввода в эксплуатацию объектов, между городом и частным партнёром были подписаны муниципальные контракты на аренду объектов до 2026 года. По истечению срока Соглашения Частный Партнер передаст созданные объекты городскому округу «город Якутск».

Одновременное строительство 12 объектов образования и культуры стало беспрецедентным по своим масштабам для Якутии и позволило за короткий промежуток времени создать 3000 новых мест для детей в учебных заведениях. Новые здания, укомплектованные современным оборудованием, пришли на смену морально и физически устаревшим деревянным постройкам, занятия в которых продолжались ещё два года назад.

В 2019 году по результатам подачи частной инициативы и проведения конкурсных процедур ООО «Семнадцатая концессионная компания» была выбрана частным партнёром проекта по проектированию, созданию и техническому обслуживанию Государственной филармонии Якутии и Арктического центра эпоса и искусств в г. Якутске.

Единый комплекс Государственной филармонии и Арктического центра эпоса и искусств площадью почти 33 тысячи кв. м высотой до 36,7 м будет построен на берегу озера Сайсары и разместит под одной крышей филармонию, 2 театра, пространство для выставочных и деловых мероприятий. Общая вместимость зрительных залов составит 1500 мест: 700 – в филармонии, 450 – в Саха театре и 350 – в театре Олонхо. Благодаря уровню оснащения и благоустройства комплекс станет одним из ключевых факторов социокультурного развития Якутска. Впервые в Якутии станет возможным проведение музыкальных мероприятий любого уровня: от классических музыкальных концертов до международных театральных постановок, шоу-программ и конференций.

До конца 2022 года планируется ввести в эксплуатацию здание филармонии, продолжив при этом возведение центра эпоса до конца 2023 года. Отдельным архитектурным проектом является благоустройство прилегающей территории. По итогам реализации проекта в черте города появится современная набережная, где будет организовано общественное пространство с площадками для отдыха.

По итогам прохождения госэкспертизы капитальные затраты на создание объекта оценены в 11,6 млрд руб. (с НДС). По аналогичным условиям проекта по созданию 12 социальных объектов, Соглашение по созданию Филармонии включает капитальный грант, предоставляемый из бюджета республики, составляет 4,1 млрд руб., Группа «ВИС» осуществит инвестиции в строительство на сумму 7,5 млрд руб. Стоимость проекта на всём жизненном цикле оценивалась в 18,6 млрд руб. Эта сумма включает затраты на проектирование, строительство, техническое обслуживание объекта и возмещение процентов по привлечённому кредитному финансированию. Бюджетные выплаты инвестору (капитальный грант, возмещение затрат на создание и расходов на техническое обслуживание) распределены на 12 лет. Благодаря механизму ГЧП публичному партнеру удастся в короткие сроки реализовать проект без серьёзной одномоментной нагрузки на собственный бюджет. После завершения действия соглашения о ГЧП здание Государственной филармонии и Арктического центра эпоса и искусств перейдёт в собственность республики.

Якутск один из лидеров в России по числу родившихся детей. Только за три месяца этого года показатель рождаемости почти в два раза превысил среднероссийский и оставил 22 ребенка на 1 тыс. человек, тогда как в целом по России показатель 11,2. Доступность дошкольного образования в Якутске для детей трех - семи лет составляет 86,53%, в очереди находятся 4300 детей. Решать задачу ликвидации очередей в детсады Окружная администрации

города Якутска планирует прежде всего, строительством новых дошкольных учреждений на 4300 мест.

В 2021 году в целях модернизации деятельности организаций образования в соответствии с современными требованиями Окружная администрация города Якутска определила список объектов, планируемых к строительству до 2026 года.

На данный момент определены застройщики и финансирование на строительство в 2022 году:

1. Пристрой к СОШ № 5 на 274 мест в г. Якутск;
2. Пристрой к СОШ №12 на 326 мест в с. Пригородное ГО «город Якутск»;
3. Пристрой к Хатасской СОШ на 120 мест в с. Хатассы ГО «город Якутск».

Ввод объектов в эксплуатацию запланирован до конца 2022 года с общей мощностью 720 ученических мест.

До конца 2023 года планируется ввод в эксплуатацию:

- Пристрой к СОШ № 26 на 315 мест в г. Якутск;
- Пристрой к СОШ № 29 на 350 мест в г. Якутск;
- Учебный корпус с интернатом ГБОУ РС(Я) «Якутская кадетская школа-интернат» на 220/125 мест в мкр. Марха г. Якутска.

Общая мощность 885 ученических мест.

29 декабря 2021 года и 10 февраля 2022 года были подписаны 3 концессионных соглашения с ООО «ПроШкола»:

- Специальная (коррекционная) общеобразовательная школа № 4 на 180 мест в г. Якутске, ул. Пирогова;
- Школа на 990 мест в 153 квартале г. Якутска, мкр. ДСК;
- Школа на 360 мест в пос. Жатай ГО «Жатай».

Общая мощность 1530 ученических мест.

В начале 2022 года прошёл конкурсный отбор на финансирование в размере 834 073 300 руб. в Министерстве просвещения РФ и ВЭБ.РФ для строительства по концессии - Адаптивного образовательного комплекса на 550 мест (школа-сад с круглосуточным пребыванием) с постшкольным (профессиональным) образованием для социальной адаптации на Сергеляхском шоссе, 12 км, г. Якутска.

### *Теплые автобусные остановки*

Социальный проект Окружной администрации города Якутска - «Теплая автобусная остановка» был запущен в 2013 году, в рамках Года Благоустройства. В условиях экстремальных перепадов температур, на

территории Якутска продолжительность зимы составляет 9 месяцев, средняя температура зимой  $-50^{\circ}\text{C}$ , летом  $+38.0^{\circ}\text{C}$ , теплые остановки являются необходимостью для комфортного и безопасного использования общественного транспорта.

В 2014 году Окружной администрацией города Якутска был проведен первый конкурс на право заключения договоров аренды земельных участков. В настоящее время запущены и действуют более 40 теплых автобусных остановок. В 2017 году, в целях повышения инвестиционной привлекательности проекта были пробно заключены 2 концессионных соглашения на создание 4 теплых остановок: Площадь дружбы, Архив, Столичный рынок, Архив со стороны Гормолзавода. Новые условия позволили увеличить сроки аренды земельных участков, уменьшить арендную плату до 5 тысяч рублей в год в центре города и 2 тысяч рублей в год в пригороде, сократить сроки принятия решения о заключении соглашений, а также появилась возможность включать сразу несколько объектов в одно соглашение. Все 4 объекта были введены в течение года, однако в силу сложности подготовки градостроительной документации для строительства капитальных объектов в зоне красных линий в 2019 году было принято решение о создании новых остановок хозяйственным методом.

#### *Реконструкция ТЦ «Факел» в общественную баню*

Население городского округа «город Якутск» увеличивается с каждым годом, количество обслуживаемых граждан растет, расширяется перечень предоставляемых услуг. Из более 339 тысячного в неблагоустроенном жилье - общежитиях, частном секторе проживает около 40% населения. Вследствие износа в 2018 году была снесена Центральная баня города Якутска.

В ходе переговоров с потенциальными инвесторами в начале 2020 года Окружной администрацией было предложено реконструировать пустующее с 1995 года здание бывшего торгового центра «Факел» в банно-оздоровительный комплекс, предназначенный для семейного отдыха с учетом социально-бытовых потребностей населения и центром отдыха со специализированным медицинским персоналом по схеме концессии.

Согласно предложенным условиям Концессионер в течение действия срока соглашения принимает на себя обязательства реконструировать объект, зарегистрировать после ввода в собственность Концедента оставляя за собой право на временное владение и эксплуатацию в целях осуществления коммерческой деятельности по предоставлению банно-оздоровительных услуг населению с учётом предоставления льготных условий. 5 августа 2020 года концессионное соглашение было заключено с ООО «БизнесИнфо».

Окончание реконструкции и ввод объекта в эксплуатацию запланирован на август 2022 года. Размер частных инвестиций составил более 130 млн. рублей. Срок действия соглашения определен на 35 лет.

По условиям соглашения новый банно-оздоровительный комплекс будет предоставлять бесплатный доступ к услугам для ветеранов Великой Отечественной войны, ветеранов тыла, инвалидов, детей до 7 лет. Услуги на льготных условиях - пенсионерам, ветеранам труда, многодетным семьям, детям с 8 лет до 14 лет.

В целях повышения уровня окупаемости проекта новый банно-оздоровительный комплекс планирует предоставлять населению услуги сауны, спа, массажных кабинетов, центров физической культуры. В комплексе также разместятся магазины розничной торговли, точки общественного питания, место для организации развлекательных программ. Отметим, что мы всегда прописываем в условиях концессионных соглашений запреты на продажу табачных изделий, алкогольной продукции и пива.

На 12 апреля 2022 года строительно-монтажные работы по проекту завершены на 90%, до конца августа 2022 года будут выполнены внутренняя отделка, установка оборудования и подключение к ресурсным сетям.

#### *Якутск деревянный. Залог*

В целях реставрации исторического архитектурного наследия для притяжения туристического потока, создания культурного центра и современной комфортной городской среды, в 2019 году Окружной администрацией города Якутска была разработана концепции территории «Старого города – 2», расположенного в районе Залого в 55 квартале города Якутска. В 2020 году в связи с дефицитом бюджетных средств Управление получило задание начать реализацию проекта по схеме концессии за счёт частных инвестиций и заключить соглашения по реконструкции/строительству зданий с признаками исторического значения – «Дом художника Васильева, ул. Кирова 7/1» и «Летняя дача купца 1 гильдии Никифорова Г.В, сергеляхское шоссе, 5 км, строение 14».

20 и 19 октября 2021 года по окончанию конкурсных процедур были подписаны концессионное соглашение с ООО «Ренессанс наследие» в отношении проектирования, переноса, реконструкции и эксплуатации недвижимого муниципального имущества дома купца 1 гильдии Никифорова, а также концессионное соглашение с ООО «Основа» на перенос и реконструкцию Дома художника Валерьяна Васильева.

Соглашениями предусмотрено, что Концессионер обязуется за свой счет провести проектирование, снос (демонтаж) недвижимого муниципального имущества городского округа «город Якутск», транспортировку элементов демонтированного здания, строительство нового здания с элементами демонтированного здания и его эксплуатацию с последующей передачей в собственность Концедента, а Концедент обязуется предоставить Концессионеру разрешение на снос (демонтаж), право пользования Объектом Соглашения на срок 49 лет для осуществления деятельности в целях сохранения памятника архитектуры деревянного зодчества и право на эксплуатацию объектов в качестве гостиных дворов,

общепита, частных музеев, торговли или сдачи в субаренду под офисные помещения. Так же концессионеру предоставляется земельный участок по договору аренды на льготных условиях в границах территории охранной зоны.

На данный момент заключены договоры аренды з/у, 1 концессионер получил разрешение на демонтаж объекта, проводятся работы по формированию документации на получение разрешений на строительство. Ввод объектов запланирован во 2 квартале 2023 года.

Следующим этапом мы планируем заключить 2 концессионных соглашения на перенос и реконструкцию зданий Усадьба купца Мигалкина и здание усадьбы полицмейстера Чепалова, после передачи дома в собственность городского округа «город Якутск» и приведения земельного участка в соответствие градостроительными нормам.

### *Крематорий города Якутска*

Ключевые идеи проекта — это снижение цены на ритуальные услуги для населения и решение проблемы с нехваткой мест на городских кладбищах. На территории городского округа «город Якутск» расположено 5 кладбищ: Татарское, Еврейское, Вилюйское, Маганское и кладбище микрорайона «Птицефабрика». Из них открытыми на новые захоронения являются Маганское кладбище и кладбище в микрорайоне «Птицефабрика». Ежегодно под захоронения отводится 0,7 га земли. Такими темпами на Маганском кладбище могут выделяться места для новых погребений в течение 5 лет и открытым для новых захоронений останется только кладбище микрорайона «Птицефабрика». Заполнение кладбищ ведет к расширению территории в городскую черту. С ростом урбанизации с каждым годом необходимо выделять все больше земельных участков.

По данным 2021 года минимальная стоимость гарантированного перечня услуг по погребению составляет 16 666 рублей. Однако, исходя из изученных данных рынка ритуальных услуг в городе Якутске средняя стоимость погребения включая стоимость памятника, ограды и услугу подготовки тела к погребению составляет от 90 000 рублей. Таким образом, традиционный способ захоронения требует значительных затрат и выделения земельных участков.

Альтернативой традиционному способу захоронения является кремирование. Преимущества кремации перед традиционным захоронением:

- существенное сокращение потребности города в земельных участках, которые необходимы для традиционных кладбищ. Таким образом, земельные ресурсы расходуются более рационально.

- в отличие от кладбищ, колумбарии не оказывают негативного влияния на окружающую среду. Экологическая обстановка в городе улучшается, а питьевые источники не загрязняются.

- кремация более экономичный способ, чем традиционное захоронение. В этом случае затраты на похороны сокращаются почти втрое.

- колумбарии являются закрытым пространством, где уровень безопасности выше, чем на кладбище. Это позволит обезопасить захоронения от актов вандализма.

По итогам проведенного опроса среди населения о необходимости создания крематория в городе Якутске в период с 31 августа по 6 сентября 2020 года на главном якутском интернет портале ukt.ru из 6364 респондентов 79,58% (5065 чел.) согласились с необходимостью строительства крематория в городе Якутске и 10,86% (1299 чел.) ответили отрицательно.

Для реализации проекта в 4 квартале 2020 года Управлением была проведена работа по поиску инвестора, разработке финансовой модели. В 1 квартале 2021 года был сформирован земельный участок и необходимая документация. 16 июля 2021 года Окружная администрация города Якутска заключила концессионное соглашение о строительстве крематория с очистными сооружениями и колумбарием на прилегающей территории к Маганскому кладбищу. Проект является коммерческим и не предусматривает бюджетного софинансирования. Очистные сооружения позволят работать крематорию без выбросов токсичных веществ - диоксидов в атмосферу, из сооружения будет выходить только водяной пар.

В 4 квартале 2021 года заключен договор аренды з/у, получено разрешение на строительство. 25 февраля 2022 года Концессионер заключил договор генерального подряда на строительство объекта с местным подрядчиком ООО «СТРОЙ ИНДУСТРИЯ». Начаты работы нулевого цикла. На данный момент произведено зонирование территории и геодезические работы, демонтаж лишних построек, вынос мусора, выравнивание строительной площадки, ограждение территории, установлено свайное поле (78 свай). Ввод запланирован на октябрь 2022 года.

#### *Убойный цех*

В 2021 году Окружная администрация города Якутска вела переговоры о возможности создании Агропромышленного комплекса с убойным пунктом 20 голов в смену, стоимостью 216 млн.руб. с СХПК «Тумэн». Были разработаны бизнес-план проекта и проект концессионного соглашения. Также во 2 квартале 2021 года был сформирован и приведён в соответствие градостроительным нормам земельный участок площадью 4 га с кадастровым номером 14:35:116001:241 и 12 га с кадастровым номером 14:35:116001:242 в с. Табага. В феврале 2022 года, во исполнение поручения Главы Республики Саха (Якутия) А.С. Николаева об изыскании для проекта земельных участков в с. Маган был выделен новый земельный участок с кадастровым номером 14:35:208002:2268 площадью 11629 кв. м., на котором расположен ангар. В целях дальнейшей реализации проекта в с. Маган – необходимо внесение изменений в правила землепользования и застройки, а также согласование строительства объекта с Росавиацией. В случае отказа со стороны Росавиации

в согласовании создания объекта в 6 приаэропортовой подзоне – будет принято решение о создании 2-х отдельных модульных убойных цехов.

### *Логистический центр*

Самым крупным объектом, реализуемым Правительством Республики Саха (Якутия) в городском округе «город Якутск» является соглашение о проектировании, строительстве и эксплуатации мостового перехода через р. Лена. Логическим продолжением этого проекта Окружная администрация города Якутска видит в реализации следующего проекта «Создание отранспортно-логистического центра города Якутска» по схеме концессии возле подъездной дороги к будущему Ленскому мосту.

В целях строительства торговой площадки мультиканального сбыта продовольственной и не продовольственной продукции Управлением велась работа по формированию земельного участка в 56 га. в с. Табага, была разработана концепция, предварительные расчеты по потребности и площади будущего ТЛЦ. На данный момент Окружной администрацией города Якутска ведётся поиск инициатора-инвестора проекта, получено предварительное одобрение о возможности включения земельного участка в состав ТОСЭР «Якутия».

- Стоимость проекта оценивается в 2,6 млрд. рублей.

- Мощность хранения ТЛЦ рассчитано на минимум 3,5 млн. тонн продукции в год или 10 560 паллет в день.

- Общая выручка от хранения и транспортной переработки всех видов продукции составит минимум 200 млн руб. в год.

Ведётся поиск инициатора для реализации проекта по схеме концессии. В 2022 году по результатам переговоров с АКБ «АЭБ» АО о создании транспортно-логистического центра достигнута договоренность о финансировании проведения маркетингового анализа, финансовой модели и бизнес плана. Средства АКБ «АЭБ» заложены, ведём переговоры с консалтинговыми организациями.

12 апреля 2022 года состоялись переговоры с представителями консалтинговой компании Knight and Frank для обсуждения разработки концепции, маркетингового анализа, финансовой модели и бизнес плана проекта.

### *Проект «Развитие туристического потенциала Тулагино-Кильдямского наслега»*

В целях Развитие туристического потенциала Тулагино-кильдямского наслега и мкр. Кангалассы в 2021 году Управлением была разработана и согласована с концепцией развития туристического потенциала Тулагино-Кильдямского наслега и мкр. Кангалассы. Концепция включает в себя:

- Благоустройство набережной села Тулагино;
- Глэмпинг база в мкр. Кангалассы;



- Всепогодная санная трасса;
- Развлекательный парк Активити;
- Кемпинговый посёлок;
- Благоустройство Кангаласского мыса;
- Туристический комплекс «Долина Куорээйи».

В течение 2021 года велась работа по привлечению частных инвестиций в проекты согласно разработанной концепции. На данный момент ведётся работа по следующим проектам:

- ООО «Якутия Туризм» планирует создание туристического комплекса (глэмпинг) в с. Сырдах. Ведутся работы по заключению договора аренды на земельный участок общей площадью 5 га для передачи в УК ООО «Индустриальный парк «Кангалассы» в целях дальнейшей передачи резиденту в субаренду;

- ООО «Глэмпинг Круглое» планирует создание загородного комплекса отдыха на природе с полноценным отельным обслуживанием и разнообразным спектром досуговых услуг на территории с. Капитоновка. По просьбе инициатора ведутся работы по внесению изменений в генеральный план в части перевода земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов, с разрешенным видом использования под туристическую деятельность;

- ООО «Сайдар-Кут» проводится поиск подходящих земельных участков для создания туристической базы;

- ООО «Гуймаада гранд» проводится поиск подходящих земельных участков для создания туристической базы;

- Совместно с ООО «Алгыс Тур» планируется заключение концессионного соглашения о создании туристического комплекса «Долина Куорээйи» на земельном участке возле озера «Круглое». Комплекс будет включать следующие объекты:

1. Визитор центр;
2. Парковки;
3. Зона проведения обряда «алгыс»;
4. Спортивно-оздоровительная зона;
5. Зона отдыха для детей «деревня хоббитов»;
6. Кафе, фудкорты;
7. Зона гостевых домов;
8. Зона «зиплайн»;
9. Зона «пляжа»;
10. Техническая зона (подстанция).

Подача концессионного предложения для рассмотрения Комиссией состоится в июне 2022 года. На данный момент ДГиТИ вносит изменения в градостроительную документацию для приведения земельного участка в соответствие градостроительным нормам.

В планы Управления также включена разработка следующих инвестиционных проектов по схеме концессии:

- Создание аквапарка города Якутска;
- Создание сети крытых спортивных площадок в пригородных поселениях городского округа «город Якутск»;
- Создание реабилитационного центра.
- Детский досугово-оздоровительный лагерь
- Создания и развития Туристско- рекреационного кластера г. Якутска на острове Малый Хатыстах.

Помимо проектов, реализуемых по схеме концессии и МЧП, Управлением ведется работа по проектам в ТОСЭР «Якутия», реализация масштабного инвестиционного проекта по строительству гостиничного комплекса по ул. Чернышевского 8/3 совместно с АО «РИК-плюс», создание гостиничного комплекса на пр.Ленина 27 совместно с ООО «АЭБ Капитал».

В заключении хочу отметить, что реализация вышеперечисленных концессионных соглашений, заключенных между городским округом «город Якутск» и инвестором не требует расходов со стороны муниципального бюджета. В разработке инвестиционных проектов Управление делает упор исключительно на их самоокупаемость, что позволяет городу занимать лидирующие позиции в рейтинге, несмотря на отсутствие муниципальной бюджетной поддержки.