Администрация Пензы рискнёт бюджетом ради застройки улицы Измайлова

Category: Общество,Политика,Экономика
16.12.2024



Управление муниципального имущества города Пензы планирует передать в залог ПАО «Сбербанк России» 100 процентов акций АО «Пензгорстройзаказчик» общей залоговой стоимостью более 418 млн рублей, чтобы получить кредит в размере 1 млрд 325 млн рублей. Такая сумма понадобилась муниципальной строительной компании для реализации инвестиционного проекта по застройке улицы Измайлова в Пензе. Проект решения рассматривался 11 декабря на заседании постоянной комиссии Пензенской городской Думы по бюджету и экономике.

В пояснительной записке к проекту решения временно исполняющий полномочия главы города Пензы Олег Денисов сообщает, что «в связи с недостаточностью у АО «Пензгорстройзаказчик» собственных средств для реализации договора о комплексном развитии территорий жилой застройки от 19 декабря 2022 года и начатого строительства многоквартирного жилого дома стр. № 3 (первая очередь строительства) по адресу: г. Пенза, ул. Измайлова, в районе стадиона «Восток», советом директоров и единственным акционером АО

«Пензгорстройзаказчик» обществу одобрено заключение договора об открытии невозобновляемой кредитной линии на сумму 1 325 673 000 рублей».

Лимит кредитной линии открывается с 15 октября 2024 года и действует вплоть до окончания периода доступности — 30 декабря 2026 года, что является сроком сдачи объекта в эксплуатацию и завершение инвестиционной фазы проекта. Полностью погасить кредит планируется 30 марта 2028 года. Для обеспечения возврата кредитных средств к третьему кварталу 2027 года средний объём продаж должен составлять 1 200 кв. метров жилья за квартал. Таким образом до сентября 2027 года предполагается реализовать 13 600 кв. метров жилья.

Согласно инвестиционному проекту на земельном участке площадью 9 234 кв. метра планируется построить пятисекционный жилой дом переменной этажности (17-22 этажа), в котором будет 431 квартира. Средняя плотность размещения составит 485 человек на гектар. Для сравнения средняя плотность населения в таких городах как Москва или Нью-Йорк составляет 106 жителей на гектар. Согласно договору о комплексном развитии территории жилой застройки в муниципальную собственность будет передано 6 квартир из 431. Помимо шести квартир город получит ещё один огромный и малопривлекательный жилой дом в районе с очень интенсивной застройкой, вырубку зелёных насаждений и увеличение автомобильных пробок.

Примечательно, что в повестке заседания комиссии этот вопрос значился как дополнительный и материалы по нему депутатам прислали всего за 2,5 часа до начала заседания. Кредитного договора в материалах не было, а присутствующий на заседании генеральный директор АО «Пензгорстройзаказчик» Иван Николаев так и не смог пояснить депутатам под какой процент компания берёт кредит. Не понятно это из текста заключения Управления экономического развития на инвестиционный проект, где указываются следующие условия погашения кредита: 2 квартал и 3 квартал 2026 года — 25 млн рублей и 35 млн рублей соответственно (за счёт средств полученных от продажи МКД в районе микрорайона № 8 жилого района «Арбеково» участок № 5); 2 квартал 2027 года — 1133 млн рублей; 3 квартал 2027 года — 4,5 млн рублей; 4 квартал 2027 года — 4,5 млн рублей; 1 квартал 2028 года — 123,7 млн рублей. Таким образом, общая сумма платежей составляет 1 325, 7 млн рублей. А где же проценты?

Вернёмся к пояснительной записке к проекту решения и попробуем разобраться в цифрах. Напомним, что размер кредита составляет 1 млрд 325 млн рублей. Прогнозируемая выручка по информации АО «Пензгорстройзаказчик» на конец первого квартала 2028 года должна составить 1 млрд 896 млн рублей. К дате полного погашения кредита (30 марта 2028 года) планируется исполнение всех обязательств по договору и обеспечение прибыли в размере 466 млн рублей.

Путём нехитрых математических манипуляций выясняем, что переплата по кредиту якобы составит всего 105 млн рублей за весь период! Как такое возможно при ключевой ставке ЦБ, которая на сегодняшний день уже составляет 21 процент и

скорее всего вырастет ещё. Не нужно быть экономистом, чтобы понимать, что в лучшем случае ставка по кредиту составит 25 процентов годовых. То есть 105 млн рублей переплаты за весь период – это просто туфта, которую АО «Пензгорстройзаказчик» пытается втюхать депутатам городской Думы. Реальная сумма переплаты – сотни миллионов рублей! Видимо, не случайно, генеральный директор АО «Пензгорстройзаказчик» Иван Николаев на заседании комиссии извивался как уж на сковородке, а в представленных документах не оказалось кредитного договора. Его, кстати, обещали предоставить депутатам к сессии, которая состоится уже 20 декабря.

При такой ключевой ставке строительный рынок, мягко говоря, испытывает не самые простые времена. Эксперты прогнозируют череду банкротств строительных компаний, многие из которых даже распродают земельные участки, чтобы снизить кредитную нагрузку. Сегодня частные компании занимаются строительством только за счёт собственных средств. Ни один нормальный застройщик не рискнёт брать кредиты, потому что строительство жилья не обеспечит такую доходность с такими процентами по кредитам. Зачем тогда депутатам городской Думы предлагают подвергать серьёзным рискам муниципального застройщика и вгонять его в такую кабалу? Чтобы потом в очередной раз повторить заезженный термин о том, что муниципальные компании менее эффективны, чем частные? Что вообще приобретёт город от этой застройки, кроме шести квартир, которые застройщик должен передать муниципалитету?

Есть и ещё один интересный нюанс. Инвестиционный проект, подписанный генеральным директором АО «Пензгорстройзаказчик» Иваном Николаевым, предусматривает продажу квартир только через агента. Разумеется, это будет частная компания, поэтому отчитываться перед муниципалитетом о её деятельности не требуется. Договор с этой компанией никто не видел, какие условия в нём прописаны никто не знает. Как правило застройщики сами продают свои квартиры, не используя для этого компании «прокладки». Собственно и сам Иван Николаев, будучи руководителем строительной компании «Сан-Лико-Инвест», продавал квартиры напрямую покупателям. Неужели сейчас он с этим не справится? Может тогда администрации города стоит поменять генерального директора АО «Пензгорстройзаказчик», раз он не может пояснить для чего понадобилась компания «прокладка», через которую будут проходить все денежные средства? Или вся эта схема и затевается только ради того, чтобы сконцентрировать все деньги в частной компании?

Но самое интересное заключается в том, что никакой ответственности в случае провала этого плана никто не понесёт. Кроме муниципалитета, который берёт на себя огромные риски, соглашаясь на эту, как нам кажется, сомнительную авантюру. В случае нарушения условий кредитного договора, просрочек или не выплаты денежных средств по кредиту, проблемы возникнут у бюджета города, которому принадлежит 100 процентов акций АО «Пензгорстройзаказчик».

Кстати, для полноты картины не лишним будет указать, что генеральный директор

АО «Пензгорстройзаказчик» Иван Николаев имел судимость по ч.1 ст.186 Уголовного Кодекса РФ «Изготовление или сбыт поддельных денег или ценных бумаг», которая была снята в 2006 году. Готова ли администрация города Пензы доверить такой рискованный проект этому человеку?