

Инвестиционный проект «Строительство сетей электрообеспечения экопоселения «РАЙСКОЕ»

- Дачное некоммерческое партнерство
«Звенящие кедры Тюмени»

Концепция поселения

Основной целью проекта является создание экологического (биосферосовместимого) поселения, путем объединения общих усилий, в том числе собственных средств семей-участников, для формирования дружественного жизненного пространства, благоприятной среды для развития семей.

Основные принципы экологического поселения (далее Поселения):

1. Площадь каждого приусадебного участка около 1 га, позволяющая развивать разнообразные целостные экосистемы, обеспечивающая значительно более широкое видовое разнообразие окружающей флоры
2. Естественные ограждения (живая изгородь) по периметру каждого участка, зеленый пояс вокруг Поселения
3. Согласованные внутренние правила жизни в Поселении, единодушно одобряемые всем составом участников
4. Формирование дружественной, партнерской системы взаимоотношений между людьми
5. Придание большего значения чем общепринято таким аспектам жизнедеятельности человека, как питание, духовное и физическое здоровье, рождение и воспитание детей...

Результаты деятельности по состоянию на 1 января 2007 года



- **Средств вложенных членами Партнерства в «Райское» за период 2004-2006 гг. – 26 млн. рублей**
- **Текущая рыночная стоимость активов «Райского» - $132 \times 2 = 264$ млн. рублей**
- **Вклады членов Партнерства приумножены в 10 раз**

Организационно-правовая форма

- Для организации экопоселения была избрана форма – Дачное некоммерческое партнерство (далее Партнерство).
- В ближайшее время в Жилищном кодексе может появиться отдельная глава, посвящённая малоэтажному строительству. Законопроект «О внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ по вопросу развития малоэтажной жилищной застройки территорий» уже внесён в Государственную думу. По словам первого вице-преьера России Дмитрия Медведева, внесённый депутатами законопроект должен урегулировать особенности отношений, возникающих при осуществлении **объединениями граждан** комплексного малоэтажного жилищного строительства.
- Если Законом будут определены **дополнительные** организационно-правовые формы **некоммерческих** объединений граждан, участвующих в малоэтажном строительстве – мы выберем более подходящую.
- Этим же Законом могут быть определены формы **содействия органов государственной власти и местного самоуправления инициативам граждан по малоэтажному строительству.**

СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ

Дачного некоммерческого партнерства «Звенящие кедры Тюмени»
(ДП «РАЙСКОЕ»)

Приложение к Уставу №3

Цель:

- **Достижение экономической самостоятельности Партнерства в течение 3-4 лет**
- **Утверждение экопоселения «Райское» как лидера среди Поселений подобного типа**
- **Рост рыночной стоимости активов Партнерства на 20-50% в год**

Возможности для развития

- Годовой оборот Партнерства – 20 млн. рублей
- Партнерство владеет правами собственности на 7 земельных участков (обособленных в Фонд развития, ориентированных на дальнейшую продажу) общей площадью 5, 9 га, текущей рыночной стоимостью – 20 млн. рублей (растет ежемесячно на 5%)
- Основным источником финансирования являются целевые взносы членов Партнерства.
- В логике управления издержками: строительство коммуникаций растет на 30-40% в год (не построил нынче, строишь завтра на 30-40% дороже), стоимость заимствований – падает (и в 2007 году может составить 10-12%) – целесообразно использовать заемные средства.

Отношение членов Партнерства к собственности на землю, на общие ресурсы:

- Партнерство – совместное предприятие, основанное на добровольном, осознанном объединении собственности, средств граждан
- Основная составляющая – социальная, некоммерческая, ориентированная на создание инфраструктуры Поселения (коммерческую продажу не предполагает)
- Вспомогательная составляющая (Фонд развития) – коммерческая, ориентированная на извлечение прибыли, направляемой на реализацию уставных целей (предполагает коммерческую продажу в перспективе 3-4 лет)

Целесообразность развития социального блока имеет предел.

Коммерческий блок должен приобрести способность к воспроизводству (в логике проектного предпринимательства: - 3-5 лет рост бизнеса – продажа, поиск новых ниш на быстрорастущих рынках – 3-5 лет рост – продажа).

Набор ключевых решений, структура корпоративного управления

1. Команда управления (Правление Партнерства) состоит не менее чем из 4 членов Партнерства
2. Все решения команды управления принимаются большинством голосов (рекомендуется принимать решения единогласно, в подтверждение все документы Партнерства могут подписываться всеми 4 членами Правления)
3. Положение о Фонде представляет из себя меморандум, закрепляющий права членов Партнерства на справедливое распределение добавленной стоимости извлекаемой в процессе деятельности Фонда, но ограничивает в правах по управлению Фондом в процессе его деятельности.
4. Для управления и контроля за осуществлением отдельных функций (строительство коммуникаций) решением общего собрания членов Партнерства Правлением могут быть созданы комитеты и комиссии подобные Ревизионной (в соответствии с Уставом Партнерства).
5. Решением общего собрания членов Партнерства допустима смена организационно-правовой формы Партнерства, если вновь избранная форма будет способна лучше отвечать целям Партнерства

Источники финансирования

- Целевые взносы членов Партнерства
- Отчисления Фонда развития Партнерства
- Государственная поддержка (в том числе фонды выполнения наказов избирателей депутатов областной думы)
- Кредиты банков

Проведены следующие работы по инженерной подготовке

1. Оформлены права собственности на землю на каждого члена Партнерства
2. Осуществлен комплекс землеустроительных работ
3. Проведен комплекс инженерных изысканий
4. Разработана проектно-сметная документация на строительство сетей
5. Строительство сетей водоснабжения завершено на 80%
6. Строительство сетей автодорог выполнено на 20%

По состоянию на 1 января 2007 года (за период с 2004-06 гг.) суммарный объем инвестиций в инженерную подготовку составил – 41 млн. рублей, из них за счет собственных средств членов Партнерства – **26 млн. рублей**, за счет бюджетных средств (строительство дорог) – 15 млн. рублей.

Планы членов Партнерства на 2007 год

прогноз

Вероятное обновление списочного состава (семей-участников) – перепродажа участков	15-30 (10-20%)
Готовность строить жилые дома и финансировать строительство электроснабжения	60 (40%)
Потребность в кредитах под залог земли (даже для финансирования строительства коммуникаций)	30 (20%)
Те, кто мало знаком с концепцией ЭКО Поселений, чьи первоочередные планы связаны с реализацией иных жизненных целей (мол, это подождет)	15-30 (10-20%)

Инвестиционный проект - план вложения средств с целью получения блага (услуги) в будущем.



Затраты на инженерную подготовку (без учета стоимости строительства дорог и единовременной платы за отпуск мощностей)

Наименование статьи затрат	Сумма, всего в тыс. руб.	За счет собственных и заемных средств	За счет государственного финансирования
Водоснабжение	29 500	29 500	-
Электроснабжение	46 000	31 000	15 000
Газоснабжение	15 000	-	15 000
Всего	90 500	60 500	30 000
В расчете на кв. м жилой площади (21000 квадратных метров площади жилой застройки)	4,3	2,9	1,4

* Взимать или не взимать плату за отпуск мощностей поставщик определяет в зависимости от того, участвуют ли органы государственной власти в реализации проекта

Планы по осуществлению инженерной подготовки на 2007 год

Государственное финансирование инженерной подготовки	Объем
1. Строительство ЛЭП 10 кВ протяженностью 10,29 км (в том числе по территории Поселения до 6 ПТ, перенос действующей транзитной ЛЭП за территорию)	15 млн. рублей
Финансирование строительства внутренних сетей Райского собственными силами	
1. Завершение строительства внутренних сетей водоснабжения	9,5 млн. рублей
2. Начало строительства внутренних сетей газоснабжения	2,5 млн. рублей
3. Строительство внутренних сетей электроснабжения 0,4 кВ протяженностью 15,8 км	22 млн. рублей

Завершить финансирование строительства внутренних сетей электроснабжения Партнерство планирует собственными силами в течение 2008-09 гг. за счет целевых взносов

- Кредит в 10 млн. рублей планируется привлечь для покрытия кассового разрыва в процессе строительства внутренних сетей электроснабжения в апреле-августе 2007 года.
 - Определить стоимость подключений для членов Партнерства в 2007 году - 200 тыс. рублей,
в 2008 году – 232 тыс. рублей,
в 2009 году – 250 тыс. рублей.
- Увеличение стоимости подключения таким образом покрывает издержки связанные с выплатой процентов по кредиту и завершением строительства.
- Для осуществления первой фазы строительства сетей электроснабжения – наружной части получено государственное финансирование в сумме 15 млн. рублей из средств областного бюджета, выделенных на госфинансирование инженерной подготовки строительства малоэтажного жилья.

Смета на строительство сетей электроснабжения

	Сметная стоимость	На участок
Первая фаза строительных работ (наружные сети)		
Электроснабжение наружные сети	13 000 тыс.	
Электроснабжение перенос существующей ЛЭП	2 000 тыс.	
ИТОГО: Первая фаза строительных работ	15 000 тыс.	
Вторая фаза строительных работ		
Электроснабжение внутренние сети (1 оч. – 2007 год)	22 000 тыс.	200 тыс.
Электроснабжение внутренние сети (2 оч. – 2008 год)	5 000 тыс.	232 тыс.
Электроснабжение внутренние сети (3 оч. – 2009 год)	4 000 тыс.	250 тыс.
ИТОГО: Вторая фаза строительных работ	31 000 тыс.	
ВСЕГО ПО СМЕТЕ (ЗАТРАТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО):	<u>46 000 тыс.</u>	

Основные показатели инвестиционного плана

Показатели		2007	2008	2009
Поступления, в т. ч:	-взносы	12000	12000	10500
	-кредиты	10000	-	-
	-прочие	3000	-	-
ИТОГО ПОСТУПЛЕНИЙ		25000	12000	10500
Расходы, в т.ч.:	-строительство	22000	5000	4000
	-проценты по кредиту	1250	979	187
	-выплаты основного долга	-	5000	5000
ИТОГО РАСХОДОВ		23250	10979	9187
Сальдо платежного баланса		1750	2771	4084
Количество подключений		60	52	38