

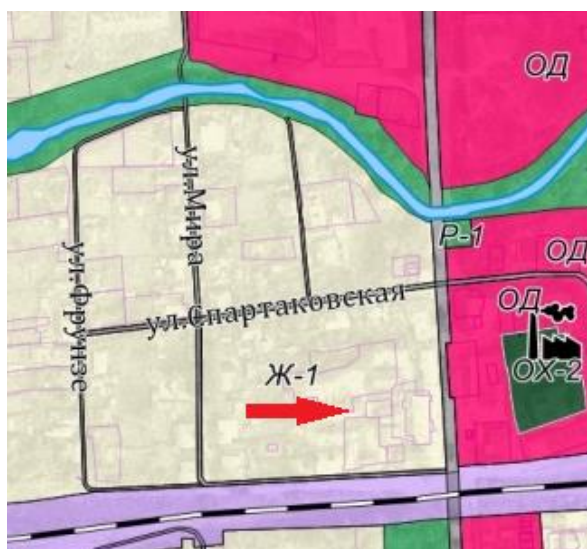
Утвержденный проект Н_005_РАО_KSK.

Приказом Министерства строительства и ЖКХ Калужской области №233 от 26.06.2018 утверждена инвестиционная программа ПАО «Калужская сбытовая компания» на 2019-2021 годы. Утвержденная инвестиционная программа включает в себя отдельный проект Н_005_РАО_KSK «Строительство офисного здания Козельского производственного участка».

В 2019 году в ходе подготовительного этапа к реализации данного проекта ПАО «КСК» столкнулось с обстоятельствами, существенно осложняющими строительство нового административного здания. Обращение ПАО «КСК» в профильные органы исполнительной власти г. Козельска по вопросам получения разрешения на снос имеющегося здания и строительства нового объекта выявило то, что в соответствии действующими правилами землепользования и застройки городского поселения "Город Козельск" площадь земельного участка, находящегося в собственности ПАО «КСК», не позволяет вести на нем новое строительство. В частности, земельный участок ПАО «КСК» находится в городской зоне Ж-1 (рисунок 1) и имеет площадь 192 кв. м. Площадь участка, на котором разрешено строительство объектов общественного назначения, должна составлять в этой зоне не менее 400 кв. м. (Правила землепользования и застройки муниципального образования, городское поселение «город Козельск», в ред. решения Районного Собрания от 28.11.2016 г. №116, 19.07.2017 №182, стр. 55, Таблица 3)

Таким образом для начала реконструкции (строительства) здания необходимо увеличить площадь земельного участка более чем в два раза. Что в условиях сложившейся городской застройки и размещения прилегающих земельных участков других собственников превращается в нетривиальную задачу, решение которой вероятно затянется на неопределенный срок.

Рис 1.



Текущая ситуация.

ОАО «КСК» имеет территориальные отделения в г. Калуге, Обнинске и Кирове и 26 производственных участков во всех административных районах Калужской области. Большинство территориальных отделений и производственных участков располагается на арендуемых площадях. Самые большие по количеству персонала территориальные отделения «Калужское» и «Калужское городское» расположены в арендованных офисных помещениях по адресу г. Калуга, ул. Циолковского, д.4. Полезная площадь арендуемых офисов составляет 1016 кв. м. (~6,5 м² на одно рабочее место) Данная площадь не учитывает места общего пользования (коридоры, вестибюли, лестничные площадки и марши) и санузлы. Стоимость арендной платы на 2020 год составляет 650 603 руб. в месяц. Коммунальные услуги (отопление, электроэнергия, телефония, водоснабжение и водоотведение) оплачивается по отдельному договору и не включается в сумму арендной платы. Стоимость аренды 1 кв. метра без учета стоимости коммунальных услуг составляет 640,4 руб.

Осенью 2019 года стало известно, что ПАО «МРСК Центра и Приволжья» филиал Калугаэнерго» в связи с переходом на двухзвенную систему управления начало распродажу имущества (зданий и сооружений) РЭС. В частности, в г. Калуге сетевой организацией в феврале 2020 года выставлено на продажу здание ремонтных мастерских и гаражи Приокского РЭС по адресу пер. Суворова, д. 8. Начальная цена лота составила 10 246 тыс. руб. включая НДС.

Указанный имущественный комплекс находится на одной территории со зданием Управления ПАО «КСК» и очень удобен для консолидированного расположения структурных подразделений компании в г. Калуге. Земельный участок на котором располагается реализуемые МРСК объекты достаточен по размеру для проведения реконструкции / нового строительства, а так же для размещения парковочных мест для автомобилей сотрудников и клиентов компании.

Руководством и акционерами ПАО «КСК» принято решение об участии в конкурсных процедурах ПАО «МРСК Центра и Приволжья». 5 марта 2020 года были подведены итоги конкурсных процедур и ПАО «КСК» признано победителем в праве на покупку имущества Приокского РЭС. Ценовая заявка ПАО «КСК» составила 10 260 тыс. руб. включая НДС.

По итогам прошедшего конкурса ПАО «КСК» приобрело:

- здание ремонтных мастерских общей площадью 919 кв. м.
- гаражи и подсобные помещения общей площадью 580 кв. м.
- здание проходной 24 кв. м.
- теплотрассу 273 м (обеспечивает теплоснабжением здание ремонтных мастерских и административное здание Управления ПАО «КСК»)

Здание ремонтных мастерских и часть гаражных боксов находятся в предаварийном состоянии, гаражные боксы общей площадью 361 кв. м. метр находятся в аварийном состоянии, и их эксплуатация сегодня не разрешена.

Земельный участок, на котором располагается приобретенный имущественных комплекс является собственностью Российской Федерации и передан в аренду ПАО «МРСК». ПАО «МРСК» предполагает разделение земельного участка на два, после чего сетевая организация планирует отказаться от права аренды на часть земельного участка, на котором расположены проданные объекты. Право заключения арендной платы на этот земельный участок должно перейти к ПАО «КСК».

Целью приобретения указанного имущества является создание возможности консолидировать все подразделения ПАО «КСК» в г. Калуге в одном месте на площадях, принадлежащих компании и отказ от аренды сторонних помещений. В перспективе на площадку по адресу пр. Суворова 8 должны переехать Калужское отделение, Калужское городское отделение и подразделения, которые будут созданы в ближайшем будущем, связанные с установкой и обслуживанием приборов учета.

Однако сегодня перевод персонала не возможен без проведения ремонта приобретенных зданий и нового строительства. Это обусловлено тем, что:

- Площадь здания ремонтных мастерских не достаточна для размещения персонала калужских отделений ПАО «КСК».
- Само здание изначально предназначено для размещения производственных подразделений и в текущем виде не может использоваться в качестве офисного здания.
- Здание ремонтных мастерских находится в плохом состоянии: см. прилагаемые фото.

Кроме того, при обращении в Управление Росимущества по г. Калуге получена информация об ограничениях в получении разрешения на строительство на арендованных земельных участках. В связи с чем строительство новых объектов на территории по адресу пер. Суворова 8 невозможно без прохождения процедуры по выкупу земельного участка в собственность. Кадастровая стоимость земельного участка, на котором расположены вновь приобретенные объекты, составляет: 14 611 тыс. руб.

Общая плановая сумма инвестиций в покупку зданий, сооружений и земельного участка под ними составляет 24 871 тыс. руб. с учетом НДС.

Предложения ПАО «КСК» по корректировке утвержденной инвестпрограммы на 2020 -2021.

На основании вышеописанных обстоятельств ПАО «КСК» предлагает произвести замену в инвестиционном проекте Н_005_PAO_KSK объекта инвестиций:

- убрать строительство офисного здания Козельского производственного участка в г. Козельск.
- установить – приобретение зданий и сооружений Приокского РЭС по адресу г. Калуга; пер. Суворова, д.8 с последующим проведением ремонтных работ и выкупом земельного участка, находящегося в настоящее время в аренде.

Стоимостные параметры проекта скорректировать в сторону уменьшения на 90 тыс. руб. исходя из факта стоимости приобретенного имущества и кадастровой стоимости земельного участка:

Номер группы инвестиционных проектов	Наименование инвестиционного проекта (наименование группы инвестиционных проектов)	Идентификатор инвестиционного проекта	Год начала реализации инвестиционного проекта	Год окончания реализации инвестиционного проекта	в базисном уровне цен, млн рублей (с НДС)	в ценах, сложившихся ко времени составления сметной документации, млн рублей (с НДС)
5	Строительство офисного здания Козельского производственного участка	H_005_PAO_KSK	2019	2021	22,3	25,0
5	Приобретение зданий и сооружений, земельного участка в собственность по адресу: г. Калуга; пер. Суворова, д. 8).	H_005_PAO_KSK	2020	2021	24,91	24,91

Заместитель генерального директора
по экономике



С.Г. Салтыков.