Новосибирский государственный университет
*НАСТОЯЩАЯ НАУКА

ROAD SHOW
проектов ГЧП
Новосибирской области

ПРОЕКТ ПО СОЗДАНИЮ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ГОСТЕВОГО КОМПЛЕКСА КАМПУСА НГУ

ПРОГНОЗНЫЙ ДЕФИЦИТ МЕСТ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ СТУДЕНТОВ

Показатели	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Регион постоянного проживания	**Факт**	**Прогноз**	**Прогноз**	**Прогноз**	**Прогноз**	**Прогноз**
Новосибирская область (НСО)	946	900	1000	1150	1300	1500
РФ (за пределами НСО)	3916	3960	4400	5175	5850	6750
Ближнее зарубежье	280	450	500	575	780	1050
Дальнее зарубежье	337	540	700	805	1014	1230
Всего потребность	5479	5850	6600	7705	8944	10530
Фактическое количество мест	5744	5744	5744	5744	5744	5744
Обеспеченность жилой площадью в расчёте на 1 студента (на 1 января)	7,5	7,0	6,2	5,3	4,6	2,6
Расчетный дисбаланс мест	265	-106	-856	-1961	-3200	-4786

Новосибирский Государственный Университет (дефицит 3200 мест к 2024 году)

- **НП «Образование»**
- **НП «Наука»**
- **Академгородок 2.0**

РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

ОБЪЕКТ И ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

Концедент: Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Объект: гостевой комплекс кампуса НГУ

Предмет: проектирование, создание и эксплуатация концессионером объекта соглашения

НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА

- Увеличение ёмкости общежитий НГУ
- Повышение качества сервисной инфраструктуры, предоставляемой студентам НГУ
- Увеличение численности студентов, обучающихся в НГУ в два раза
- Реализация программы Академгородок 2.0

ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА

Юридическая модель: концессионное соглашение (115-ФЗ)

Срок соглашения: 18 лет

Совокупная стоимость: 2,08 млрд руб.

Платежный механизм: капитальный грант, плата концедента, МГД, выручка от операционной деятельности концессионера

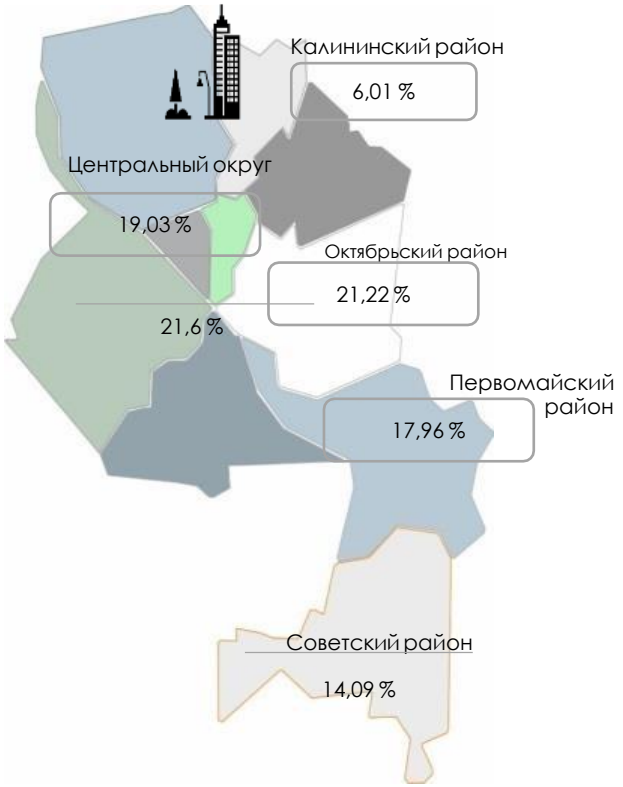
Коммерциализация: возможность оказания платных услуг по основному направлению деятельности концессионера, возможность оказания платных услуг по дополнительным направлениям деятельности, не противоречащим функциональному назначению объекта соглашения

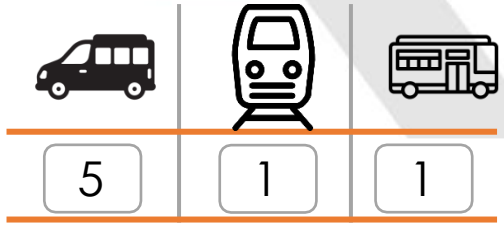
ЦЕЛЬ ПРОЕКТА

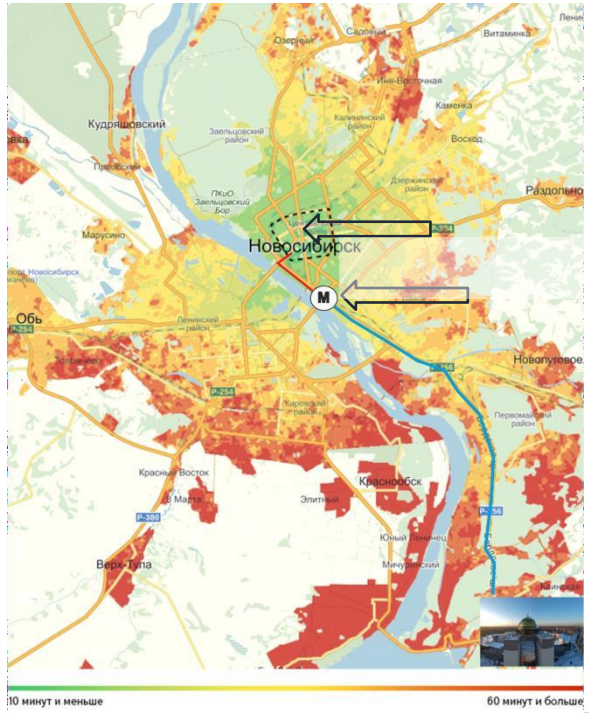
Создание гостиничного комплекса (2 звезды), состоящего из 2-х зданий общей площадью 30 тыс. кв.м с единовременной возможностью размещения 1 600 чел.

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

- Расстояние из центра Новосибирска до главного корпуса университета около 30 км
- До остановки «Цветной проезд» (ближайшая к НГУ) ходят 5 маршрутных такси и 1 автобус из различных районов города Новосибирска. Посадка в маршрутные такси в часы пик возможна только на конечных остановках. При этом ожидание в очереди на посадку составляет от 15 до 30 минут
- Предложение жилья приходится на фонд, расположенный в иных районах Новосибирска
- Ближайшая станция электропоезда «Обское море» находится на расстоянии 1,2 км от главного корпуса
- До станции «Обское море» из Новосибирска ходит электричка. Средний временной интервал между поездами составляет около 1,5 часов
- Из других районов города на проезд в общественном транспорте до НГУ, без учета пробок, уходит около 1,5 часов(с пробками более 2-х часов)
- Индекс транспортной доступности Советского района 5,5



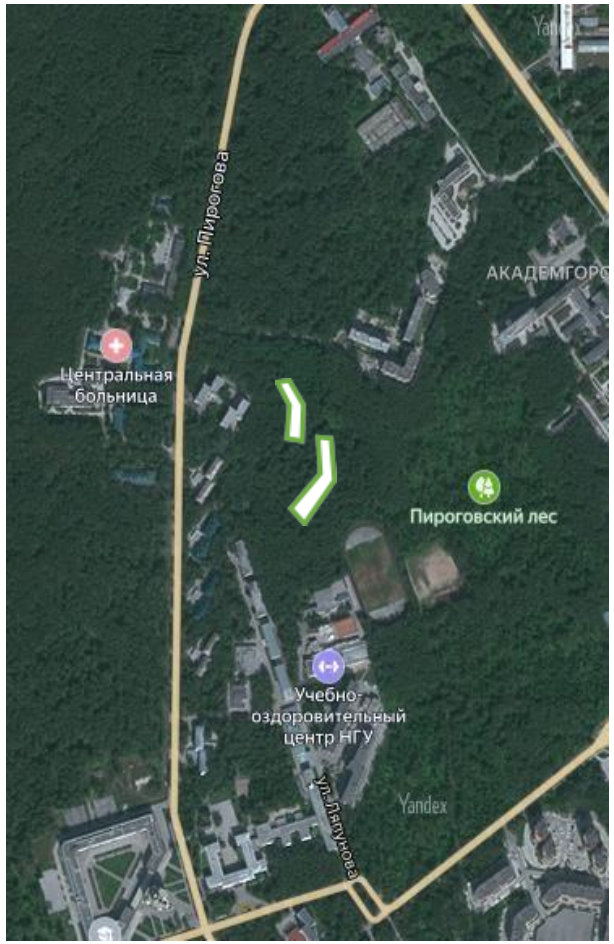


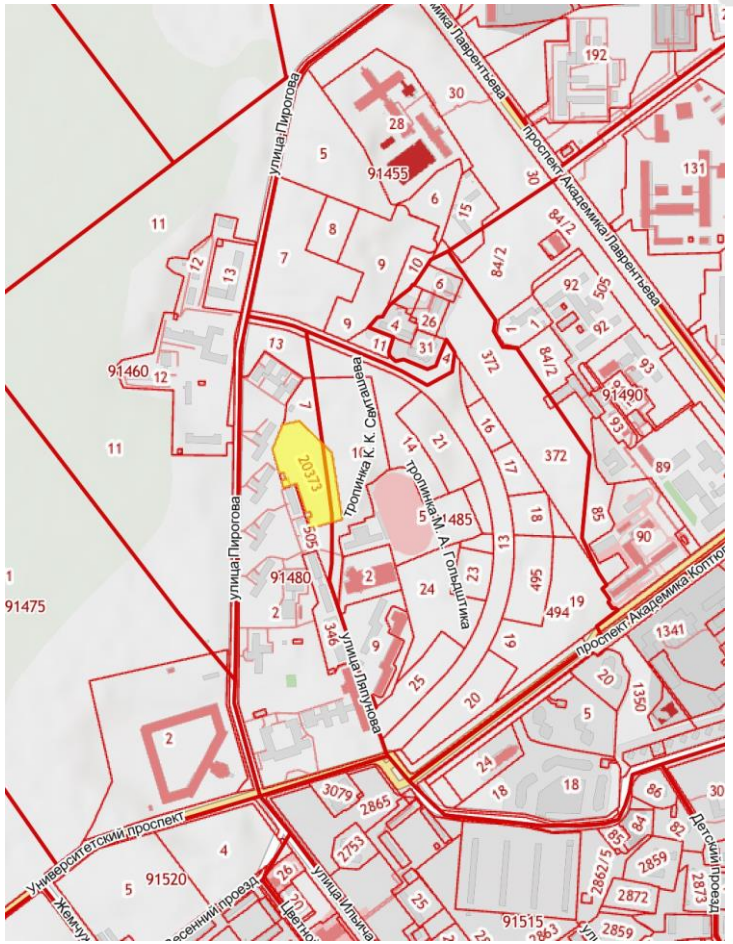


ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА СОГЛАШЕНИЯ (1/2)

Характеристики земельного участка

- Земельный участок с кадастровым номером: 54:35:000000:20373
- Площадь земельного участка: 18 006 кв. м (общежития; жилые дома, предназначенные для проживания работников и студентов образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, работников научно-исследовательских, проектных, конструкторских и изыскательских организаций)





ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА СОГЛАШЕНИЯ (2/2)

Жилые помещения

- Одно и двухместные номера общей вместимостью 1600 чел.

Общественные помещения

- Рекреационные зоны
- Кладовые
- Физкультурно-оздоровительный комплекс НГУ (перенос существующего)

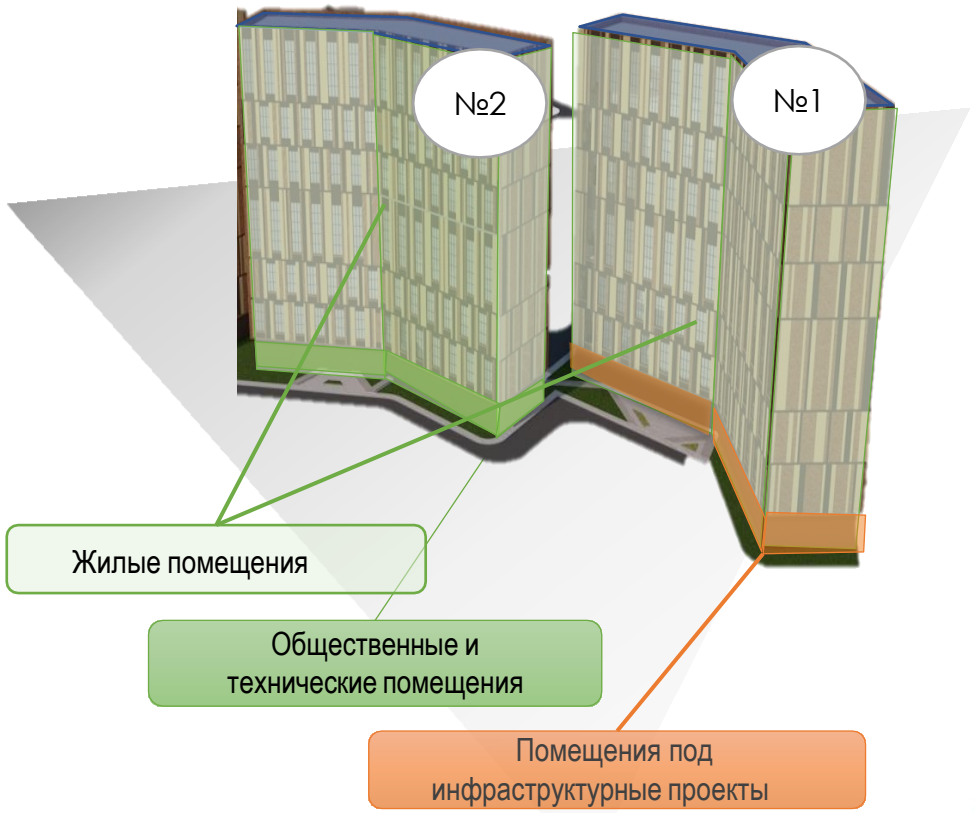
Благоустройство территории

- Пешеходные и вело-зоны
- Зеленые зоны
- Зоны отдыха
- Спортивные площадки

Коммерческие помещения

- Столовая
- Прачечные услуги
- Аптека
- Магазин

НГУ (гостиница 2 звезды, общей площадью 30 тыс. кв. м)



ПРОЖИВАНИЕ СТУДЕНТОВ

Размещение студентов в двухместных номерах класса «2 звезды»

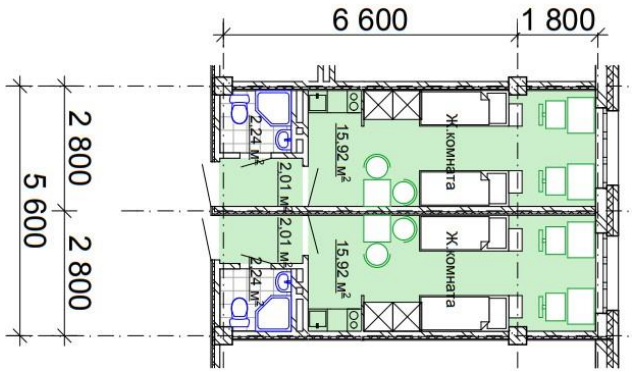
Жилая комната на 2 чел.
S общая – 20 м^2 ; S жилая – 15,92 м^2

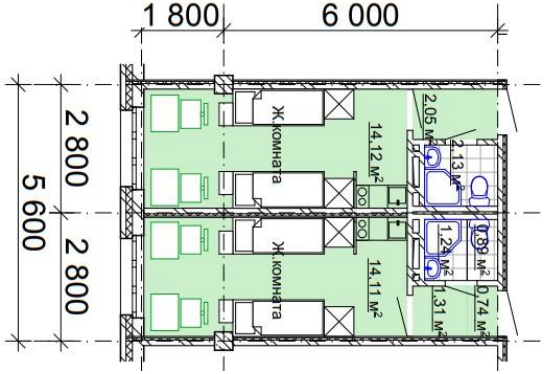
Жилая комната на 2 чел.
S общая – 18,3 м^2 ; S жилая – 14,12 м^2

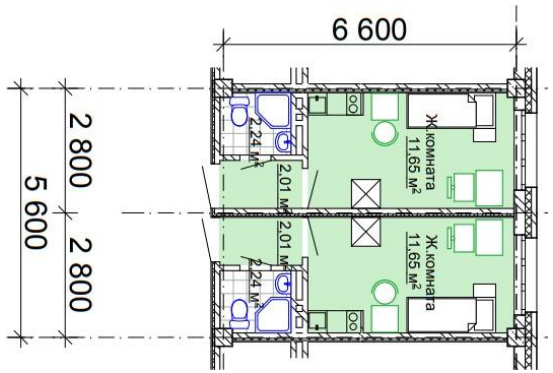
Размещение студентов в одноместных номерах класса «2 звезды»

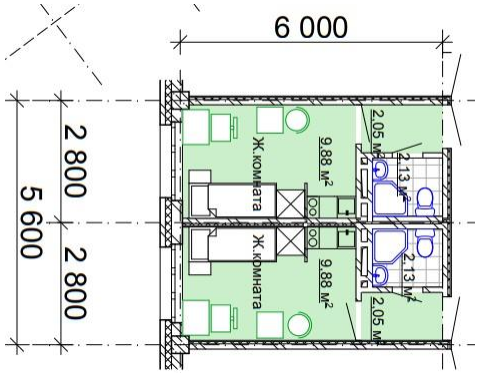
Жилая комната на 1 чел.
S общая – 15,8 м^2 ; S жилая – 9,88 м^2

Жилая комната на 1 чел.
S общая – 15,8 м^2 ; S жилая – 11,65 м^2





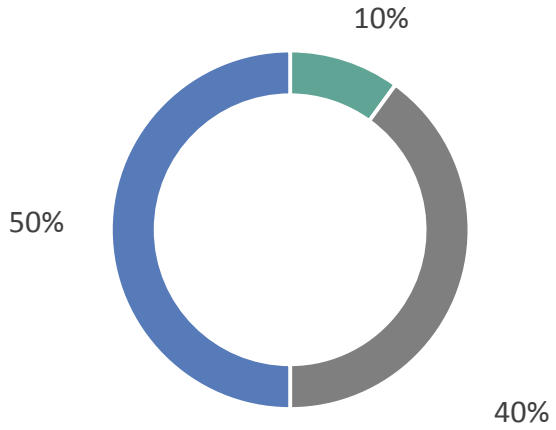




ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ

Средства инвестора	
Сумма инвестиций	2,08 млрд. руб.
Ставка по акционерному займу	15%
Срок погашения	18 лет
Метод погашения	В конце срока
Банковское финансирование	
Сумма кредита	829,5 млн. руб.
Ставка по кредиту	9,0 % годовых
Комиссии по кредиту	1%
Срок кредита	18 лет
Метод погашения	Аннуитет
Капитальный грант	
Размер капитального гранта	1036,9 млн. руб.
Срок выборки	3 года
Расходы бюджета на 1 чел.	648,1 тыс. руб.

Структура финансирования



% и займы (млн. руб.)	182
Операционные расходы (млн. руб.)	110
CAPEX (млрд. руб.)	2,08

- Ограничение размера капитального гранта 40% по приказу Минобрнауки РФ от 11.03.2020 №372
- Реализация проекта целесообразна при наличии капитального гранта в размере 50%
- Средний годовой платеж от Министерства образования РФ – 123 млн. руб. в течение 15 лет
- Удельная стоимость строительно-монтажных работ (здания корпусов гостиниц без учета благоустройства, инженерных сетей и социально- бытовой инфраструктуры) – 69,1 тыс. руб./м2

Окупаемость проекта достигается при тарифе:

- 22,1 тыс. руб./мес. за одноместный номер;
- 13,0 тыс. руб./мес. за место в двухместном номере.

Полученные цены за проживание не вписываются в концепцию доступных для студентов. При установлении тарифов на уровне 12 тыс. руб./мес. за одноместный номер и 8 тыс. руб./мес. за место в двухместном номере потребуется плата концедента.

Плата концедента 6,5 млн. руб. в месяц

ИСТОЧНИКИ ДОХОДОВ

Жилые помещения

Тип номера	Кол-во мест	Тариф	Выручка при 70% загрузке, тыс. руб. в мес.
Количество двухместных номеров	694	8 тыс. руб. / мес.	7 772,8
Количество одноместных номеров	212	12 тыс. руб. / мес.	1 780,8

Выручка от реализации гостиничных услуг составит 2 178 млн. руб.

Помещения для оказания коммерческих услуг

Парикмахерская

Супермаркет

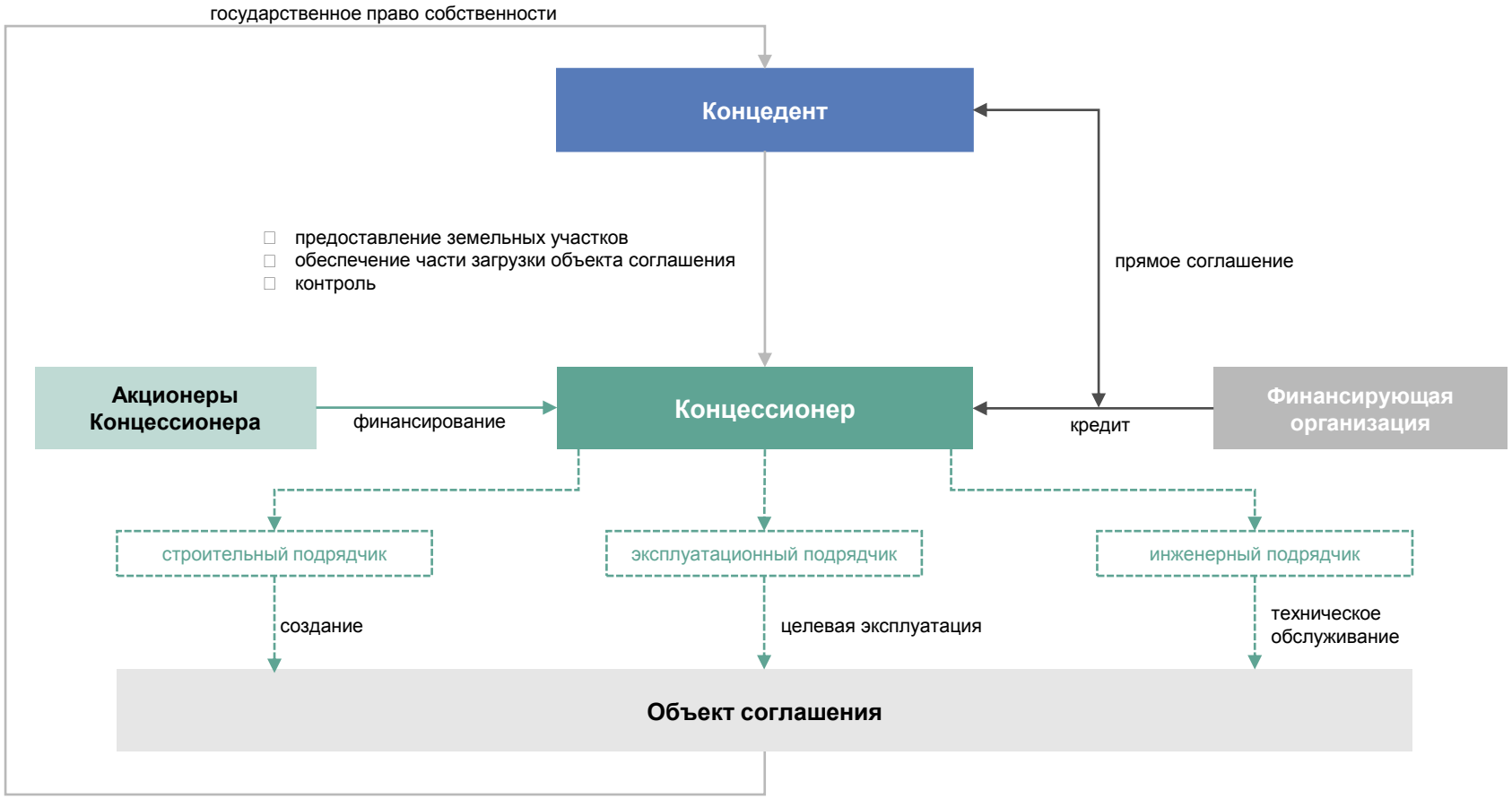
Прачечная

Аптека

Общепит

Выручка от сдачи помещений в аренду составит 383 млн. руб.

ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ МОДЕЛЬ



ОСНОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

Основные обязательства Концедента:

- предоставление земельного участка в аренду на срок действия соглашения
- софинансирование инвестиционной фазы*
- принятие в собственность объекта соглашения
- обеспечение части загрузки объекта соглашения

Основные обязательства Концессионера:

- проектирование объекта соглашения
- привлечение финансирования в проект
- создание объекта соглашения
- передача объекта соглашения в собственность Новосибирской области
- эксплуатация объекта соглашения

*является вариативным параметром и подлежит изменению в зависимости от продолжительности срока действия соглашения

Контакты

Новосибирский государственный университет
*НАСТОЯЩАЯ НАУКА

г. Новосибирск, ул. Пирогова, 1

тел. +7 (383) 363-40-00

www.nsu.ru

ПРАВИТЕЛЬСТВО
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

г. Новосибирск, Красный проспект, 18,

тел. +7 (383) 238-66-81

www.econom.nso.ru

Агентство инвестиционного развития
Новосибирской области

г. Новосибирск, ул. Ломоносова, 64а

тел. +7 (383) 383-04-94

www.air-nso.ru