

О подписании Соглашения между Правительством Российской Федерации и Правительством Соединенных Штатов Америки о предоставлении гранта (безвозмездной субсидии) по программе обеспечения жильем увольняемых в запас или отставку российских военнослужащих

Статья 8. Вступление в силу

Настоящее Соглашение вступает в силу с даты последнего из письменных уведомлений о завершении Сторонами внутригосударственных процедур, необходимых для его вступления в силу. В случае если Соглашение не вступает в силу до 31 июля 1994 г. по вине одной из Сторон, не предоставившей в срок письменные уведомления, упомянутые в этой статье, другая Сторона получает право объявить это Соглашение не имеющим силы и не подлежащим введению в действие никакой из Сторон.

Совершено в Москве " " июля 1994 года в двух экземплярах, каждый на русском и английском языках, причем оба текста имеют одинаковую силу. В случае расхождений, для целей толкования, будет использоваться текст на английском языке.

За Правительство За Правительство

Российской Федерации Соединенных Штатов Америки

Приложение 1

к Соглашению между Правительством
Российской Федерации и Правительством
Соединенных Штатов Америки

о предоставлении гранта (безвозмездной
субсидии) по программе обеспечения жильем
увольняемых в запас или отставку
российских военнослужащих

РАСШИРЕННОЕ ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

программы обеспечения жильем увольняемых в запас
или отставку российских военнослужащих

В соответствии с обсуждениями, состоявшимися между Президентами Соединенных Штатов Америки и Российской Федерации, Правительство Российской Федерации просило оказать содействие в обеспечении жильем военнослужащих, демобилизуемых из Балтийских стран или из других стран за пределами России. Правительство США желает содействовать Правительству Российской Федерации в достижении этой цели, поддержав как программу по предоставлению жилья демобилизованным российским военнослужащим, так и программу содействия реформам, направленным на повышение эффективности российского жилищного сектора.

I. Цель программы

Цель настоящей программы состоит в том, чтобы в течение двух лет предоставить до 5000 единиц жилья российским военнослужащим, демобилизованным из Балтийских стран и других стран за пределами России в основном после апреля 1993 год, а также чтобы поддержать реформы в российском жилищном секторе, включая реформы в финансировании строительства и покупке жилья.

II. Описание программы

Программа будет состоять из двух основных компонентов:

предоставление до 5000 единиц жилья, включая связанное с этим техническое содействие и подготовку специалистов;

оказание технического содействия и подготовка специалистов, направленные на реформы в жилищном секторе, которые будут содействовать расширению рынка жилья.

A. Предоставление жилья

Предполагается, что до 5000 единиц жилья будет предоставлено как посредством строительства, так и по жилищным сертификатам. Оба компонента программы будут сосредоточены в конкретных населенных пунктах в целях обеспечения большей эффективности программы. Населенные пункты, в которых предполагается проведение программы, будут отобраны на основе данных по численности демобилизованных военнослужащих, желающих там поселиться, желания местных властей поддержать Проект в форме предоставления земли, обеспеченной инфраструктурой, и от той степени, в которой работа по Проекту в этих населенных пунктах будет направлена на поддержку демократических реформ в жилищном секторе. Целевая дата завершения строительства и предоставления всего жилья назначена на 30 сентября 1996 года.

1. Программа прямого строительства АМР организует строительство до 2500 новых единиц жилья в отобранных российских городах. Участвующие города будут выбраны совместно двумя Правительствами. Будут отобраны те города, которые способны предоставить наибольший вклад в форме земельных участков и инфраструктуры. АМР и МВК предварительно выбрали следующие районы в качестве потенциальных участников в программе прямого строительства: г. Череповец (Вологодская область), г. Нижний Новгород и Нижегородская область, Псковская область, г. Рязань и Рязанская область, Калининградская область, Тверская область (за исключением г. Тверь), г. Новгород, г. Волгоград и Волгоградская область, г. Улан-Удэ, г. Барнаул, Ленинградская область и г. Санкт-Петербург, Тульская область, г. Екатеринбург, Московская область (за исключением г. Москва), Калужская область, Липецкая область и Хабаровский край. Окончательный выбор будет сделан после обсуждений между АМР и МВК, а также с участием местных властей и после обзора и утверждения предложений, представленных возможными строителями по конкретным строительным площадкам.

Сооружаемое жилье может представлять собой единицы жилья для одной семьи и многоквартирные дома и может включать достройку имеющихся, но незавершенных объектов, если не возникает серьезных вопросов, связанных с правами собственности и если здания, о которых идет речь, в остальных аспектах являются приемлемыми. Все единицы жилья, предоставляемого демобилизованным военнослужащим, должны соответствовать по объему и удобствам российским стандартным жилищным нормам, однако АМР может потребовать определенных улучшений в этих нормах, особенно в том, что касается энергосбережения. Строительные площадки, строительные проекты, строительные компании и сметные стоимости будут утверждаться АМР и МВК.

Все остальные работы должны соответствовать российским строительным нормам (СНиП) в отношении конструктивного решения, изоляции и требований безопасности. Однако, для того, чтобы содействовать развитию более эффективного проектирования и строительной практики, а также внедрению новых строительных технологий, возможные строительные компании будут поощряться в представлении вариантных предложений, АМР и Минстрой России совместно будут прорабатывать возможные варианты отклонения от российских строительных норм (СНиП) в тех случаях, когда такие изменения улучшат проект, сэкономят средства и усовершенствуют строительные методы, в то же самое время обеспечивая более эффективную работу.

Финансирование АМР по настоящей Программе не предусматривает строительство социальных, культурных и бытовых объектов. Любые такие объекты обеспечиваются Правительством Российской Федерации. Вся стоимость сооружения магистральной инфраструктуры оплачивается Правительством Российской Федерации, органами местного самоуправления, участвующими в Программе.

Получатели жилья строго ограничиваются военнослужащими, демобилизованными из Балтийских стран и других стран за пределами России и членами их семей в соответствии со следующими приоритетами:

1 категория - военнослужащие, уволенные в запас или отставку из Прибалтики после 2 апреля 1993 года и продолжающие проживать в Прибалтике в связи с отсутствием жилья в Российской

Федерации;

2 категория - военнослужащие, уволенные в запас или отставку из Прибалтики до 2 апреля 1993 года;

3 категория - военнослужащие, уволенные в запас или отставку после 2 апреля 1993 года из других стран за пределами России, кроме Прибалтики.

МВК, органы местного самоуправления и командование Северо-Западной Группы Войск подготовят списки военнослужащих, отвечающих требованиям программы, и проконсультируют АМР на этот счет. Собственность на жилье и соответствующие документы оформляются военнослужащим по завершении строительства в соответствии с российским законодательством. Жилье, которое не превышает существующие социальные нормы по площади и удобствам, предоставляется бесплатно.

2. Программа жилищных сертификатов

До 2500 единиц жилья будут предоставлены по программе жилищных сертификатов.

Программа жилищных сертификатов предназначена для предоставления демобилизованным военнослужащим фондов, необходимых для того, чтобы последние могли на российском рынке жилья заключить сделки по приобретению новых незаселенных единиц жилья или для полного или частичного финансирования строительства нового дома. Значение этого компонента программы состоит в том, чтобы дать возможность демобилизованным военнослужащим решить их собственную жилищную проблему непосредственно на российском рынке жилья.

Военнослужащие, которые будут принимать участие в программе жилищных сертификатов, будут определяться таким же образом, как было указано выше в отношении программы прямого строительства. Жилищные сертификаты будут выданы военнослужащим, которые в настоящее время находятся в Балтийских странах, других странах или демобилизованы из них и которые затем будут использовать эти сертификаты для приобретения нового жилья в определенных городах.

Метод определения стоимости жилищных сертификатов и детальные процедуры управления программой сертификатов будут определены при помощи консультанта, финансируемого из средств Проекта, и будут согласованы с АМР и МВК до начала осуществления этой программы.

Компонент технического содействия Проекта также позволит рассмотреть возможность использования ипотечного финансирования в качестве средства, дополняющего программу сертификатов. Может существовать возможность для развития и использования таких средств на экспериментальной основе совместно с сертификатами для ограниченного количества военнослужащих, желающих приобрести более дорогостоящее жилье.

Б. Техническое содействие реформам жилищного сектора

Для поддержки реформ в жилищном секторе будет оказано техническое содействие и организована подготовка специалистов. Рассматриваемые в рамках такой помощи вопросы включают, но не ограничиваются следующим: земельная реформа, развитие системы финансирования жилья и другие виды реформ в рамках текущего проекта реформы жилищного сектора, роль органов местного самоуправления в предоставлении жилья, другие вопросы реформ в жилищной политике Правительства Российской Федерации по согласованию между сторонами.

III. Осуществление программы

А. Общее управление программой и координация

Необходимо будет обеспечить сотрудничество с руководящими организациями в России для успешного осуществления программы. Сотрудничество в области осуществления программы будет проводиться Межведомственной комиссией по реализации по вопросам Государственной целевой программы "Жилище" (МВК). МВК будет оказывать помощь АМР в координации и в осуществлении Программы, включая:

1) обзор и утверждение городов, выбираемых для участия в программе;

2) согласование списка военнослужащих для предоставления им жилья или жилищных сертификатов;

3) подписание меморандумов о взаимопонимании с органами местного самоуправления, выбранными для участия в программе прямого жилищного строительства, в которых уточняется ответственность сторон в отношении каждого из видов деятельности в области жилищного строительства, предусматривается обеспечение понимания органами местного самоуправления того, что жилье будет предоставлено по этой программе только демобилизованным военнослужащим. В соответствии с этими меморандумами органы местного самоуправления также должны будут предоставить всю магистральную инфраструктуру, объекты социально-культурного и бытового назначения, обеспечить быстрое утверждение строительства, процедур передачи прав собственности на жилье отдельным демобилизованным военнослужащим и обеспечение выполнения гарантий строителями;

4) обзор и оценка субподрядчиков, выбираемых для каждого строительного объекта;

5) оказание помощи АМР в быстром урегулировании проблем, возникающих в ходе этой программы, включая обеспечение выполнения условий и норм меморандумов о взаимопонимании с органами местного самоуправления, урегулирование любых проблем, встречаемых в отношениях с другими федеральными органами, оказание помощи с освобождением от налогов и таможенных сборов товаров и услуг, а также персонала подрядчика, работающего в целях проекта; ведение юридических дел при использовании других средств в отношении подрядчиков, не выполняющих их обязательства по любым контрактам, финансируемым АМР в рамках настоящей программы. Б.

Программа прямого строительства

Программа прямого строительства осуществляется в рамках контрактов АМР по общему управлению программой и Генерального подрядчика по управлению строительством, который будет заключать контракты со строительными подрядчиками на строительство каждого объекта и осуществлять контроль за их реализацией.

1. Управление строительством.

АМР проведет отбор и заключит контракт с американским или американо-российским совместным предприятием, которое станет подрядчиком по управлению строительством и будет отвечать за оценку и выбор строительных предложений, предоставляемых в это совместное предприятие американскими, американо-российскими или российскими строительными компаниями, за заключение контрактов с отдельными компаниями на строительство каждого объекта, за управление и контроль за строительством жилья и соответствующей инфраструктуры на объекте (Генеральный подрядчик). Генеральный подрядчик также окажет содействие в согласовании и получении разрешений местных властей по строительным площадкам и объектам.

Одновременно с процессом выбора Генерального подрядчика АМР и МВК составят окончательный список городов для ведения строительства. АМР затем уведомит американские и российские строительные компании в США и России об этом проекте и будет просить представлять предложения по конкретным строительным проектам для их передачи выбранному Генеральному подрядчику. Возможным подрядчикам будут изложены критерии участия в проекте и выбора предложений. В качестве части их предложений строители будут отвечать за идентификацию предлагаемых строительных площадок, наличие магистральной инфраструктуры и документальное подтверждение разрешений местных властей на строительство определенного количества единиц жилья на определенных строительных площадках.

Через консалтинговую фирму, работающую по контракту с АМР, АМР будет предоставлять ограниченные консультации потенциальным строительным подрядчикам по предлагаемой подготовке и строительной практике. Генеральный подрядчик осуществит обзор полученных предложений на местах и даст оценку квалификации строителей. Генеральный подрядчик выберет те компании, которые будут использоваться в качестве подрядчиков при строительстве.

2. Меморандумы о взаимопонимании

Меморандумы о взаимопонимании будут подписаны МВК, АМР и органами местного самоуправления

отобранных населенных пунктов, и в них будут указываться ответственность сторон в отношении строительной деятельности, которую предстоит осуществить в конкретном населенном пункте в рамках настоящего Проекта. Эти меморандумы будут включать обязательства местных властей предоставить всю необходимую магистральную инфраструктуру, социально-культурные и бытовые объекты, требуемые экологические разрешения, обеспечение земельных прав, быстрое утверждение строительства, а также осуществить все шаги, необходимые для быстрой передачи в полную собственность всех единиц жилья отобранным получателям. Органы архитектуры и строительства администраций субъектов Российской Федерации будут также отвечать за утверждение проекта и инспектирование строительства жилья в соответствии с российскими строительными нормами (СНиП), они также будут отвечать за выполнение годовой гарантии строителей по сооружению и отделке жилья. Эти меморандумы о взаимопонимании будут подписаны после отбора строительных площадок, но до утверждения и подписания контрактов со строительными подрядчиками.

З. Управление программой

Для оказания этих услуг АМР заключит контракт с двумя или более американскими специалистами по программам и строительству и по меньшей мере с двумя российскими ассистентами по управлению программами для оказания помощи в рамках общего управления, контроля и осуществления программы прямого строительства и для других компонентов настоящего проекта.

В. Программа жилищных сертификатов

МВК в рамках плана, который будет представлен в АМР на утверждение, сначала должна определить получателей жилья. Жилищные сертификаты будут выпущены с определением их фиксированной стоимости в долларах США, но с оплатой в рублях и сумма будет варьироваться в зависимости от города, который выбрал конкретный военнослужащий, размера семьи его и права на дополнительную площадь. Военнослужащий сам будет принимать решение о покупке жилья. Стоимость жилья и действительность сделки будут проверены, и по завершении сделки строитель получит сумму стоимости сертификата. В этом базовом плане могут быть варианты, такие как постепенные выплаты и другие договоренности, если, например, группа военнослужащих покупает жилье совместно.

Ожидается, что эта программа будет управляться через российские коммерческие банки, утвержденные АМР, и внимательно контролироваться исполнителем Проекта. Банки будут отвечать за проверку соответствия выбранных военнослужащих, за проверку сделки по приобретению жилья, за контроль за ходом строительства и его завершения и за выплату объема стоимости сертификата строителю во время окончательного расчета. Если управление программы коммерческими банками не окажется возможным, будет использоваться подрядчик из другой организации.

АМР в сотрудничестве с МВК будет непосредственно заключать контракты с консультантами по развитию всех элементов программы сертификатов, включая механизмы установления цен и распределения сертификатов, критерии для выбора участвующих банков, процедуры возмещения стоимости сертификатов и ответственности всех банков, участвующих в настоящей программе, а также потребности в области подготовки сотрудников.

Г. Техническая помощь для реформы жилищного сектора

АМР заключит контракт с одной (или более) фирмой для предоставления технических услуг.

IV. Оценка

Проект будет подвергнут оценке консалтинговой фирмой, выбранной АМР. Оценка будет состоять, помимо прочего, в учете своевременного предоставления жилья, выполнении критерия соответствия получателей жилья и влиянии оказываемой помощи на реформу в области жилищного сектора. Ожидается, что будет проведена предварительная оценка, запланированная после первого года осуществления Проекта, а окончательная оценка будет сделана в период завершения Проекта, когда строительство закончится и когда соответствующие единицы жилья будут предоставлены своим владельцам.

V. Сметная стоимость программы предоставления жилья российским военнослужащим

Сметные расходы

(в миллионах долларов США)

A. Строительство единиц жилья

1. Прямое строительство 62.500000
2. Управление строительством 14.000000
3. Программа жилищных сертификатов
 - а) жилищные сертификаты 50,000000
 - б) сопряженная техническая помощь и подготовка специалистов 7.500000

Б. Управление программой

1. Контракты программных менеджеров 3.057696

Итого: Сметная стоимость проекта 137.057696

ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ ПРОГРАММЫ 160.000000

По настоящему Соглашению 137.057696

Баланс в сумме 22942304 млн. долларов

включает следующее:

1. Дополнительное строительство в рамках пилотного проекта 2.717304
2. Пилотная программа по жилищным сертификатам в Новгороде и Пскове 2.500000
3. Разработка и осуществление пилотной программы 0.350000
4. Контракт с ПАДКО по подготовительной работе по настоящему проекту 0.875000
5. Расширение Программы жилищных сертификатов до 500 единиц 15.000000
6. Мобилизация Генерального подрядчика по строительству 1.000000
7. Мобилизация Генерального подрядчика по сертификатам 0.500000

Элементы строк бюджета в настоящее время носят лишь ориентировочный характер и будут скорректированы по мере необходимости в процессе осуществления программы.

Приложение 2

к Соглашению между Правительством Российской Федерации и Правительством Соединенных Штатов Америки о предоставлении гранта (безвозмездной субсидии) по программе обеспечения жильем увольняемых в запас или отставку российских военнослужащих

Приложение со стандартными положениями по Проекту гранта

Определение: Соглашение относится к Соглашению о гранте, к которому прилагается настоящее Приложение, являющееся его составной частью. Термины, используемые в настоящем Приложении, имеют тот же смысл или значение, что и в Соглашении.

Статья A. Письма по реализации Проекта

Для того, чтобы помочь получателю в осуществлении настоящего Проекта, Донор время от времени публикует письма по реализации Проекта, которые предоставляют дополнительную информацию о вопросах, упомянутых в настоящем Соглашении. Стороны могут также совместно использовать согласованные письма по осуществлению Проекта для подтверждения и регистрации их взаимопонимания по аспектам осуществления настоящего Соглашения. Письма по реализации Проекта не будут использованы для исправления текста настоящего Соглашения, но могут быть использованы для регистрации пересмотра или исключений, допускаемых в настоящем Соглашении, включая пересмотр элементов расширенного описания Проекта в Приложении 1.

Статья Б. Общие документы