

ООО «ПМТ»
Адрес юридический: 183001, г. Мурманск, ул. Подгорная, д. 132
Тел./факс: (8152) 28-75-44, 47-73-37, 28-67-50
ИНН: 7842324633 КПП: 519001001
ОГРН: 1057812915104
р/сч 407 028 103 860 001 013 20
Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Мурманске г. Мурманск
к/сч 301 018 109 000 000 008 11
БИК 044 705 811 ОКПО 77786850 ОКATO 47401000000



ПЕРВЫЙ
МУРМАНСКИЙ
ТЕРМИНАЛ

«20» апреля 2011 г.
исх. 196 /01-04

ОАО «ММРП»
Генеральному директору
В.В. Соколову

Уважаемый Владимир Витальевич!

Оценивая текущее состояние объектов нефтебазы (НПК), арендуемых ООО «ПМТ» по договорам аренды № 221 от 23.12.05 и № 222 от 23.12.2005, как критическое, и проведя работу по оценке капиталовложений, необходимых для исправления ситуации, ООО «ПМТ» хотело бы предложить Вам нижеследующее.

По результатам экспертиз, проведённых ЗАО «Эксперт-центр» (г. Санкт-Петербург), Северо-Западным филиалом ООО «ИКЦ-Промтехбезопасность», ЗАО «Оргремэнерго» (г. Кировск), износ объектов НПК превышает 90 %. Это отражено и в акте от 1 августа 2006 года, подписанном представителями ОАО ММРП и ООО «ПМТ»: необходим капитальный ремонт железнодорожных эстакад, стрелочных переводов, резервуаров, их оборудования, окрасочного покрытия, крыш (в некоторых случаях капитального ремонта требуют резервуары целиком), зданий, запорной арматуры, трансформаторов, пароспутников, гидроизоляции колодцев и желобов, днищ резервуаров.

В 2006-2007 годах ООО «ПМТ» было вынуждено вывести из эксплуатации масляный парк нижней площадки из-за его неудовлетворительного технического состояния (сливная эстакада масел выведена из рабочего состояния полностью и слив масел на ней **невозможен**, девять линий масляных трубопроводов выведены из эксплуатации и частично (в результате реконструкции 2005 г.) демонтированы. На их месте, ОАО ММРП до 2005 года проложены два трубопровода для горючего, однако их строительство не было закончено из-за отсутствия финансирования и проекта.

Ориентировочная стоимость необходимого капитального ремонта вышеуказанных объектов НПК составляет около 300 миллионов рублей (в ценах на момент направления данного письма).

Меры, предпринятые ООО «ПМТ» по ремонту и модернизации оборудования, проведения экспертиз промышленной безопасности потребовали существенных вложений, которые, исходя из текущей экономики ООО «ПМТ», не окупятся до конца срока аренды НПК. Окупаемость деятельности ООО «ПМТ» возможна только в случае серьезной модернизации всего технологического оборудования с целью увеличения КПД и снижения себестоимости эксплуатации объекта. Причем существенных вложений требуют также противопожарная система и система обеспечения охраны, что подтверждается заключениями Госпожнадзора, заключениями по ПЛАС ООО «ПМТ».

ООО «ПМТ» готово проводить дальнейшие работы по ремонту и модернизации НПК. В ближайшие годы, по согласованию с ОАО ММРП и на основании соответствующих проектов, ООО «ПМТ» планирует установку систем автоматического пожаротушения на резервуарах, на нефтепирсе и железнодорожных эстакадах, стоимостью более 30 миллионов рублей; проведение дноуглубительных работ, стоимостью порядка 27 миллионов рублей; проектирование и монтаж новых резервуаров на нижней площадке общим объёмом 30 000 м³, стоимостью около 100 миллионов рублей; строительство новых железнодорожных эстакад для слива нефтепродуктов, насосной станции и технологических трубопроводов, стоимостью 600-700 миллионов рублей. Интеграция новых объектов будет проводиться в уже существующую технологическую схему,

20 АПР 2011

ОАО ММРП

которая также подлежит модернизации. Помимо прочего, в случае проведения капитального ремонта объектов нефтебазы, в соответствии с требованиями нормативных актов, необходимо их приведение в соответствие текущим СНИПам и регламентам на данные виды объектов, что в большинстве случаев подразумевает не простое восстановление, а также существенные изменения в конструкции, которые потребуют проведение проектных работ с последующим их согласованием и прохождением Главгосэкспертизы.

Срок аренды объектов НПК по договорам аренды № 221 от 23.12.05 и № 222 от 23.12.05 заканчивается в 2015 году. А срок окупаемости вышеуказанных проектов по капитальному ремонту и модернизации НПК достаточно велик и, безусловно, превышает срок аренды. Так, например, при стоимости строительства резервуара для хранения нефтепродуктов (объемом 20000 м³) порядка 65 миллионов рублей его срок окупаемости составляет около 7-10 лет. При этом, срок полезной эксплуатации таких объектов превышает 20 лет. Планируемый капитальный ремонт и приведение объектов в соответствие действующим нормам также позволят использовать фактически существующие мощности нефтебазы еще не одно десятилетие.

Предпроектные и проектные работы по всему комплексу объектов, необходимых к реконструкции и модернизации, с учетом прохождения Главгосэкспертизы, потребуют существенного времени, так как опасным производственным объектам уделяется особо пристальное внимание. По уже имеющемуся опыту это может занять от трех до пяти лет (до момента получения разрешения на строительство). Ввиду того, что необходимо сохранить возможность продолжения текущей деятельности предприятия по перевалке нефтепродуктов, следует выводить и реконструировать объекты постепенно, поэтапно. Это существенно увеличит срок таких работ, но позволит использовать мощности предприятия без остановки всего технологического процесса, без прерывания налаженных взаимоотношений с клиентами. В этом случае, по предварительной экспертной оценке, проведение необходимых работ может потребовать ориентировочно 10 лет (с учетом планомерного вывода из эксплуатации резервуарного парка, трубопроводов, строительства вспомогательных объектов, проведения работ по дноуглублению в период между постановками судов и т.д.). Дополнительно следует учесть, что проведение основного объема работ возможно только в достаточно короткий летний период. В связи с этим, с учетом предполагаемой окупаемости необходимо продление срока действующих договоров аренды еще на 25 лет.

Обращаю Ваше внимание на то, что проведение вышеуказанных ремонтных работ существенно увеличит стоимость имущественного комплекса нефтебазы, при одновременном снижении себестоимости эксплуатации, что, в конечном итоге, приведет к передаче в конце срока аренды назад Мурманскому морскому рыбному порту современного НПК, отвечающего актуальным технологическим требованиям.

Хочу особо отметить, что в период действия указанных договоров аренды ООО «ПМТ» безупречно выполняло и выполняет все принятые на себя обязательства, арендная плата вносится в срок и в полном объеме, арендуемые объекты используются строго в соответствии с целевым назначением. Надеемся, что наша организация зарекомендовала себя как надежный и честный партнер.

С учетом приведенных аргументов, прошу рассмотреть вопрос о продлении срока аренды всех объектов недвижимости по договору №221 и №222 от 23.12.2005года, а также движимого имущества, арендуемого по договору аренды имущества от 23.12.2005 года и по договору аренды № 04/4-08/1 от 23.12.2005 г на 25 лет до 23.12.2040 г.

Прошу принять решение, о котором нас уведомить.

Приложение: Список объектов НПК – 1 экз.

С уважением,

Директор ООО «ПМТ»

