

*Страна, которая лучше всех управляется, – лидер мирового сообщества.
Мы делаем всё от нас зависящее для того, чтобы лучше всех управлялась Россия*

**Общество
с ограниченной ответственностью**

«Касталия»

(основано в 1991 г.)

*

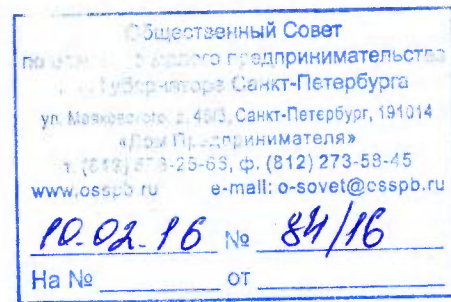
Санкт-Петербург
ИНН / КПП 7809013550 / 783901001,
ОГРН 1027810271940, ОКПО 11151699

Методическое сопровождение
(в т.ч. формализация постановок задач)

- управления территориями;
- прогнозирования;
- доводки изделий;
- измерений.

Адрес для переписки:
СПб, 195112, а/я, 80
ООО «Касталия»
castalia1991@yandex.ru
Тел. 436-61-50
www.малыйбизнес2020.рф

**Председателю
Общественного Совета по развитию
малого предпринимательства
при Губернаторе Санкт-Петербурга
Е.О. Церетели**



№ 06 09.02.2016

Уважаемая Елена Отарьевна,

как и обещал, посылаю Вам научно-технический отчёт (приложение 1). Это подробное исследование положения, когда арендатор вложил в арендуемый у города объект значительные средства (в данном случае 20 млн рублей, причём, созданные конструкции нельзя перенести в другое место – они созданы по спецпроекту), а после этого чиновники создают регулирующее воздействие на этого арендатора, объявляя торги на право аренды арендуемого им объекта. Это результат натурного эксперимента на испытательной станции ООО «Касталия». Хотя высшие чиновники всё время говорят, что регулирующее воздействие не должно распространяться назад во времени, средний слой чиновничества, как всегда, не стесняясь продемонстрировать на людях свою гомерическую глупость, не обращает внимания на заявления своих начальников и пытается использовать свои мыслительные способности для создания оригинального продукта.

Это учебное пособие, в основном, для чиновников (обычный человек всё это понимает без всяких пособий), которых необходимо подтянуть к среднему интеллектуальному уровню населения территории, иначе страна погибнет, как гибнет Европа, где аналогичное разделение по другой причине.

Мы вложили в нашу испытательную станцию 20 млн. рублей до того, как возникло регулирующее воздействие «обязательные торги после окончания срока договора аренды», более того, тогда арендодателем был не КУГИ СПб, а СПбГУП «Мостотрест». Если бы у нас была машина времени и мы бы в середине 90-х годов узнали, что через 20 лет возникнет регулирующее воздействие, которое распространится на нас, действующих в 90-х годах, мы бы не стали вкладывать деньги в депрессивную городскую территорию, а нашли бы им лучшее применение. Тем более, что мы затевали аренду с исследовательскими целями, рассчитанными на долгий срок (это уникальное, дорогостоящее исследование – общественная собственность в стране превратилась в частную и интересно исследование следствий этого), и поэтому довольствовались депрессивной городской территорией, местом, куда «бизнес не

идёт». Было интересно проверить, можно ли, используя наш подход, привести в порядок все депрессивные территории города без затрат средств из городского бюджета.

Когда арендатор приходит на новый для него объект и решается его арендовать, то он не удивится, что нужно пройти через торги. Он прикидывает, каков срок аренды, сколько нужно вложить в объект перед тем, как возникнет возможность получать с объекта доход, гарантирована ли возможность продления договора аренды. Он свободен и волен рисковать или не рисковать. Конечно, он должен знать нравы окружающих его людей и все сложившиеся на территории обычаи делового оборота. Ясно, что сейчас никакие капиталовложения невозможны, мелкий инвестор без связей в чиновничьей среде выглядит сумасшедшим. Лучше торговать нелегально, желательно, при этом, находясь на колёсах, или из маленького павильона, который легко увезти в случае опасности.

Совсем другое дело, если арендатор уже вложил в арендуемый объект значительные средства. В этом случае он несвободен и поэтому не конкурент свободным, пока ничего не вложившим. С ним можно играть, как кошка с мышью.

Мы вкладывали деньги, зная, что директор СПбГУП «Мостотрест» заинтересован в наведении порядка в тоннеле, арендная плата считалась методом массовой оценки, договор аренды продлевался без препятствий. Мы рисковали на одних условиях, а новый арендодатель резко ухудшил условия. Причём может ухудшать ещё сколько угодно раз – инвестор у него на крючке. В таких условиях коррупция расцветает, ведь арендодатель может и не ухудшать условия работы арендатора.

Ясно, что с таким управляющим городским имуществом мелкие инвесторы городу помогать никогда не будут. А ведь тысяча энтузиастов, каждый из которых вложил в городскую территорию по 20 млн рублей, – это распределённая инвестиция в депрессивную городскую территорию 20 млрд рублей.

Вот коротко возможные, как теперь говорят, сценарии торгов с точки зрения ООО «Касталия» и цена участия ООО «Касталия» в торгах по соответствующему сценарию (подробнее см. приложение 1).

1. Участие ООО «Касталия» в торгах за право аренды места, на котором находится КМРТ, принадлежащий предприятию «Касталия» на праве собственности, и победа в этих торгах. Цена участия ООО «Касталия»: 1 474 500 руб. плюс цена подготовки документации для участия в конкурсе и цена выполнения алгоритма участия в конкурсе.

Но мы-то с Вами знаем, что победить предприятию, которое уже вложило деньги в КМРТ, выполненный по спецпроекту (только для данного места), находящийся на складе временного хранения, не дадут. Или заставят продать за символическую сумму разобранный КМРТ, или накажут, путём взвинчивания арендной платы в процессе торгов, и приличный арендатор должен будет выйти из соревнования. А это значит, что цена участия будет:

20 000 000 руб. + 1 474 500 руб. = 21 474 500 руб. плюс вышеупомянутые траты.

2. Участие ООО «Касталия» в торгах за право аренды места, на котором находится КМРТ, принадлежащий предприятию «Касталия» на праве собственности, и поражение в этих торгах.

Цена участия ООО «Касталия»: 20 966 000 руб. плюс цена подготовки документации для участия в конкурсе и цена выполнения алгоритма участия в конкурсе.

3. Неучастие ООО «Касталия» в торгах за право аренды места, на котором находится КМРТ, принадлежащий предприятию «Касталия» на праве собственности.

Цена участия ООО «Касталия»: 20 503 500 руб.

Таким образом, выгоднее всего не участвовать в торгах, а уничтожить материальные ценности на 20 млн рублей и бежать. Пусть кто-нибудь вложит деньги в кризис в эту территорию. Например, убыток ООО «Касталия» в 2015 году (не работала станция метро «Выборгская») 2.3 млн руб./год, но получены уникальные экспериментальные данные, позволяющие при отсутствии нападения чиновников создать алгоритм, как сохранять рабочие места в кризис. 2.3 млн рублей – цена этих данных. А кто будет строить в пустом тоннеле ради прибыли? Если этот случай получит всероссийскую огласку, то коррупционеры могут заставить получившего от них выгодные места. Но это уже стратегическая операция, которую нужно организовать (согласившийся привлечёт всеобщее внимание).

И второй вопрос, которого я хотел коснуться: моё участие в работе как эксперта, представляющего гражданское общество.

Исследуя вопросы текущего состояния процессов управления территориями, мы ставим эксперименты на себе, используя нашу испытательную станцию. Все документированные результаты экспериментов и их анализ к Вашим услугам. Если у Вас возникнут вопросы, не затронутые нашими исследованиями на испытательной станции, то, как правило, нужны заинтересованные помощники.

Поясню это на примере: пусть есть сомнение в правильности оценки права аренды объекта, находящегося в городской собственности.

Обязательно должно существовать лицо, заинтересованное в исправлении ошибки в расчёте (если такая ошибка, действительно, сделана оценщиком), готовое принять участие в работе (например, это арендатор, которому новой оценкой существенно повысили арендную плату).

В чём будет заключаться такая работа помощника.

1. Нужно получить для изучения отчёт об оценке (хорошо бы с правом поместить его на сайт, тогда оценщику труднее будет вести себя нагло).
2. Нужно, чтобы помощник в первом приближении составил себе представление об использованных оценщиком аналогах – посмотрел их на месте (часто грубейшие ошибки делаются в этом месте).
3. Помощник-заинтересованное лицо должен сделать по существу, на двух-трёх листах бизнес-план использования им арендуемого объекта (доходы и расходы).
4. Я проверяю расчёт оценщика и отмечаю все ошибки (при этом помощник может понадобиться, чтобы уточнить некоторые рыночные данные, соответствуют ли они рынку, например, цена изготовления и монтажа электропроводки).

Оценочная работа в городе не выдерживает никакой критики, ошибки часто делаются очень грубые в связи с тем, что оценщик не является знатоком рынка аренды и не знает настоящей экономики арендатора и арендодателя, а только знает, какие формулы нужно использовать (это дело нехитрое, этому можно научить любого знающего арифметику и имеющего способности решать прикладные задачи). Иногда делаются беззастенчивые подтасовки (в некоторых типовых местах - всегда), различимые младшими школьниками, но, в большинстве случаев, нет культуры расчётов – ошибаются вполне искренне.

Чтобы Вы ощутили уровень качества отчётов об оценке, прилагаю к этому письму викторину для детей (приложение 2) из сборника викторин для детей, выпущенного ООО «Касталия» в 2008 году [1] (в 2007 году я первый раз соприкоснулся с трудами оценщиков права аренды индивидуальным методом). Прочтите, пожалуйста, викторину и поставьте себя на место арендатора, который должен построить КМРТ на арендованном у КУГИ СПб месте и получать прибыль, отчисляя арендодателю арендную плату, вычисленную оценщиком, входящим в список КУГИ СПб (положительное экспертное заключение на отчёт об оценке дало СПбГУП «ГУИОН»). Это неразумные дети, которым дано право деформировать жизни взрослых и залезать в бюджет Петербурга (отчёт выполнен по госзаказу).

Экономика знаний в действии (работает уникальный человеческий капитал). И ведь всю информацию о состоянии дел в оценочной деятельности и в управлении городским имуществом я годами посылаю в различные органы власти, при этом трачу значительные средства на оплату функционирования созданной для города испытательной станции, выпускаю десятки научно-технических отчётов. Я предлагаю чиновникам учиться на этой испытательной станции: работают бесплатные научно-практические семинары, лабораторные практикумы. Учиться не хотят, хотят делать единственное, что умеют – ломать. Это уничтоженная система образования – людей приучили, что знания не нужны, это нерациональная трата времени (действительно, на это уходит много времени и сил – придётся остановиться на это время в карьерном росте), достаточно разнообразных дипломов, которыми могут снабдить добрые важные дяди. А таким способом получить диплом танцовщика или балерины, а потом выступить перед полным залом? Они не понимают, что, высказываясь вблизи знающего человека, выглядят, как солисты балета, получившие диплом только потому, что присутствовали на занятиях. Смешные испорченные дети, которым разрешено делать больно взрослым.

Я годами ищу высокопоставленного чиновника-управленца, которому поручено Президентом улучшать управление. Нет такого человека. Если случайно узнаете, кто это, буду Вам признателен, если сообщите. Даже если не нужна моя помощь, буду впитывать его высказывания издалека.

Приложение:

1. Отчет о научно-исследовательской работе (НИР). Управление имуществом хозяйственной публичной организации. Библиотечка чиновника и монополиста. Книжка за книжкой. Эффективность продажи права аренды государственного имущества. Прогнозирование эффективности регулирующего воздействия «продление договора аренды государственного имущества только через торги» с помощью испытательной станции ООО «Касталия». – СПб.: ООО «Касталия», испытательная станция. 2015. – 236 с. (Инв. № 1.15-5).
2. Викторина «Юный top-manager».

Литература:

1. Ежегодный сборник викторин для детей. Научно-практический семинар «Управление территорией» под руководством А.В. Калитаева. Санкт-Петербург, 2008, 386 с.

С уважением,
исполнительный директор и
научный руководитель ООО «Касталия»



А.В. Калитаев

Александр Владиславович Калитаев 994-65-12, 528-47-86

Общество с ограниченной ответственностью «Касталия»
Испытательная станция
(castalia1991@yandex.ru)
Цикл НИР «Управление территорией»
НИР «Управление имуществом хозяйственной публичной организации»

ОТЧЁТ
О НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЙ РАБОТЕ (НИР)

**Прогнозирование эффективности регулирующего воздействия
«продление договора аренды государственного имущества только
через торги»
с помощью испытательной станции ООО «Касталия»**



Санкт-Петербург
2015

Общество с ограниченной ответственностью "Касталия"
Испытательная станция

УТВЕРЖДАЮ



Научный руководитель
ООО «Касталия»
А.В. Калитаев

ОТЧЕТ
О НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЙ РАБОТЕ (НИР)

Цикл НИР «Управление территорией»

НИР «Управление имуществом хозяйственной публичной организации»

Раздел:

Вырожденное управление имуществом
хозяйственной публичной организации

Подраздел:

Библиотечка чиновника и монополиста.
Книжка за книжкой.

Эффективность продажи права аренды
государственного имущества

Прогнозирование эффективности регулирующего воздействия
«продление договора аренды государственного имущества
только через торги»
с помощью испытательной станции ООО «Касталия»

Руководитель НИР
и составитель отчета

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'А.В. Калитаев'.

А.В. Калитаев



БУК ПОРУКА
«ЮЖНЫЙ TOP-MANAGER»

Санкт-Петербург
2008

Краткое содержание викторины «Юный top-manager».

Краткое содержание расчета арендной платы, выполненного индивидуальным методом и содержащегося в отчете №1246-н/2006 от 28.12.2006.

ВИКТОРИНА «ЮНЫЙ TOP-MANAGER»

В данной викторине могут участвовать школьники с 4-го по 11-ый класс (могут участвовать и дети помладше, но в этом случае потребуется помощь взрослых для пересказа содержания викторины языком дошкольников и младших школьников). Даже не имеющие никакого представления о налоговой системе России могут обнаружить много ошибок Арендодателя-Заказчика оценки и Оценщика. Викторина может представлять интерес для людей, умеющих изъясняться по-русски и обладающих навыками бытовых логических рассуждений.

Арендодатель хочет сдать в аренду полосу пола пешеходного тоннеля вблизи стены этого тоннеля. Пол имеет асфальтовое покрытие. Общая площадь сдаваемой в аренду полосы пола 339.4 кв.м.

Арендодатель затрудняется назначить арендную плату за Объект и прибегает к помощи Оценщика. Для проведения оценки Арендодатель составляет техническое задание на оценку права аренды Объекта.

Техническое задание на оценку права аренды Объекта:

Объект оценки – часть пешеходного тоннеля площадью 339.4 кв.м, находящегося по заданному Заказчиком-Арендодателем адресу.

При оценке учесть следующее:

- Арендатор должен создать систему видеонаблюдения и видеозаписи, а также тревожную кнопку.
- Арендатор должен оплачивать обслуживание системы видеонаблюдения и видеозаписи, а также тревожной кнопки.
- Арендатор должен организовать и оплачивать работу круглосуточного дежурного – лицензированного охранника.
- Нормативными актами наложены ограничения на ассортимент товаров, которыми можно торговать в пешеходном тоннеле.

Оценщик приступает к работе. Оценку он ведёт следующим образом:

- 1) Он объявляет, что на Объекте оценки самое выгодное для Арендатора построить и эксплуатировать комплекс мелкорозничной торговли (КМРТ), сдавая торговые места в аренду.
- 2) Он оценивает, какой доход с Объекта оценки может получить Арендатор Объекта оценки. Обозначим этот доход X .
- 3) Затем Оценщик прикидывает, какие неизбежные нужды возникнут у Арендатора Объекта оценки, которые Арендатору придётся оплачивать из дохода, полученного с Объекта оценки, и оценивает расходы Арендатора на эти нужды. Обозначим цену этих нужд Y .
- 4) Расчёт арендной платы завершается вычислением разности $(X-Y)$, которая и объявляется арендной платой за Объект оценки, которую следует ежеквартально (ежемесячно) отдавать Арендодателю.

Информация, необходимая для проведения оценки:

- 1) Существенные характеристики Объекта оценки:
 - Интенсивность потока пешеходов по тоннелю в нерабочие дни близка к нулю, и торговля в это время нерентабельна.
 - Среднедневная интенсивность потока пешеходов по тоннелю в рабочие дни невелика.
 - Если на Объекте оценки установить модули КМРТ, то площадь торговых мест

составит лишь часть общей площади Объекта, только 257.7 кв.м из 339.4 кв.м. (на Объекте оценки уже стоят модули КМРТ, принадлежащего Арендатору).

- Местоположение Объекта таково, что 60-70 кв.м торговых площадей расположенного на нём КМРТ будут пустовать в виду отсутствия желающих арендовать эти торговые места.

2) Состояние рынка недвижимости в Санкт-Петербурге:

- Сдавая торговые места созданного им КМРТ, Арендатор может получать 39.1 \$США/(кв.м*месяц) при условии:
 - в нерабочие дни в КМРТ есть покупатели – он работает как обычно;
 - нет ограничений по ассортименту;
 - среднедневная интенсивность потока пешеходов по тоннелю наивысшая (3 балла).
- Арендаторы торговых мест в небольших КМРТ рассматриваемого типа не являются плательщиками НДС.

3) Условия договора аренды:

- Арендатор известен. Он находится на упрощённой системе налогообложения.
- Арендатор должен оплачивать:
 - взносы по страхованию Объекта оценки;
 - вывоз твёрдых бытовых отходов (ТБО);
 - техническое обслуживание общих помещений сооружения, в котором расположен Объект оценки;
 - содержание общих помещений сооружения, в котором расположен Объект оценки;

Годовой доход, который получит Арендатор с Объекта оценки, Оценщик вычисляет следующим образом:

$$X=39.1*339.4*12=159246.48 \text{ \$США/год.}$$

Тщательно оценивая в долларах США относящиеся к делу затраты Арендатора, Оценщик производит экономический расчет. Результатом этого расчета является следующий совет Заказчику :

- Потребовать у Арендатора, чтобы он создал систему видеонаблюдения и видеозаписи, а также тревожную кнопку. Это обойдется Арендатору в \$ 23 448 .
- Разрешить Арендатору возместить себе эту инвестицию равномерным изъятием из дохода КМРТ сумм возмещения (10802 \$/год) в течение трех лет (т.е. через три года Арендатор эти свои вложения вернет).
- Обязать Арендатора организовать и оплачивать из дохода КМРТ круглосуточное дежурство лицензированного охранника и обслуживание системы видеонаблюдения и видеозаписи, а также тревожной кнопки. Это обойдется арендатору в 38 766 \$ / год.
- Для того, чтобы КМРТ приносил доход необходима реклама. Об этом тоже должен позаботиться Арендатор. Ему нужно разрешить тратить из дохода КМРТ на рекламу 796 \$ / год.
- КМРТ будет приносить доход Арендатору 159 246 \$/год, поэтому Арендатор из этого дохода обязан платить налоги. Эти налоги составляют 466 \$/год, т.е. 0.3 % от дохода КМРТ.

Из этого следует, что $Y = 10802+38766+796+466 = 50830 \text{ \$/год.}$

Оставшуюся часть дохода КМРТ Арендатор должен пересылать на расчетный счет Арендодателя в виде арендной платы за объект оценки.

$$X - Y = 159246 - 50830 = 108416 \text{ \$/год.}$$

Таким образом, Арендатор должен распоряжаться доходом КМРТ следующим образом :

№ п/п	Вид расхода	Доля израсходованного ежемесячного дохода от КМРТ %
1	За сопровождение системы видеонаблюдения и видеозаписи, за круглосуточную физическую лицензированную охрану, оснащенную системой тревожной сигнализации с выездом группы немедленного реагирования	24,3
2	Налоги	0,3
3	Расходы на рекламу	0,5
4	Возмещение затрат инвестора на систему видеонаблюдения и видеозаписи, а также тревожную кнопку	6,8
5	Арендная плата в адрес КУГИ без учета НДС и КП	68,1
	ИТОГО	100

КАКИЕ ОШИБКИ СОВЕРШИЛИ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ АРЕНДОДАТЕЛЬ-ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИК?

КАКОЙ ЕЖЕГОДНЫЙ УЩЕРБ ОНИ НАНОСЯТ АРЕНДАТОРУ?

В связи с тем, что один из высших управляющих городом за год не сумел найти ни одной ошибки ни у Заказчика-Арендодателя, ни у Оценщика, а высших управляющих принято сейчас в России называть по-английски top-manager'ами, то каждый участник этой викторины получает звание top-manager'а независимо от того, удастся ли ему найти какие либо ошибки. Участник викторины, нашедший одну ошибку, получает звание top-top-manager'а, нашедший две ошибки – звание дважды top-top-manager'а, нашедший три ошибки – звание трижды top-top-manager'а и т.д.

Четырежды top-top-manager и выше получают право участвовать в научно-практическом семинаре «Управление территорией». Работа на семинаре позволит им, при желании, погрузиться на любую глубину в поверхностно описанный в данной викторине вопрос и найти многочисленные дополнительные ошибки, которые незаметны при чтении текста викторины [1-4]. Участие в семинаре бесплатное.

Литература

1. Приглашение к наблюдению №1.1-1.07. Объект наблюдения: Управляющее воздействие властей – предложенный к подписанию ООО «Касталия» договор аренды №02-А007221 от 01.06.2007 (результат работы КУГИ Санкт-Петербурга. Подрядчики: ООО «Центр оценки «Аверс», филиал ГУП «ГУИОН» Проектно-инвентаризационное бюро Калининского района). Научно-практический семинар под руководством А.В. Калитаева. Первый взгляд. Санкт-Петербург, 2007. – 348 стр.

2. Приглашение к наблюдению №1.1-2.07. Объект наблюдения: Управляющее воздействие властей – предложенный к подписанию ООО «Касталия» договор аренды № 02-А007221 от 01.06.2007 (результат работы КУГИ Санкт-Петербурга. Подрядчики: ООО «Центр оценки «Аверс», филиал ГУП «ГУИОН» Проектно-инвентаризационное бюро Калининского района). Научно-практический семинар под руководством А.В. Калитаева. Второй взгляд. Санкт-Петербург, 2007, 124 с.
3. Приглашение к наблюдению №1.1-3.07. Объект наблюдения: Управляющее воздействие властей – предложенный к подписанию ООО «Касталия» договор аренды № 02-А007221 от 01.06.2007 (результат работы КУГИ Санкт-Петербурга. Подрядчики: ООО «Центр оценки «Аверс», филиал ГУП «ГУИОН» Проектно-инвентаризационное бюро Калининского района). Научно-практический семинар под руководством А.В. Калитаева. Третий взгляд. Как составляется договор аренды с использованием примерной формы договора аренды. Санкт-Петербург, 2007, 471 с.
4. Приглашение к наблюдению №1.1-2.08. Объект наблюдения: Управляющее воздействие властей – предложенный к подписанию ООО «Касталия» договор аренды № 02-А007221 от 01.06.2007 (результат работы КУГИ Санкт-Петербурга. Подрядчики: ООО «Центр оценки «Аверс», филиал ГУП «ГУИОН» Проектно-инвентаризационное бюро Калининского района). Научно-практический семинар под руководством А.В. Калитаева. Четвертый взгляд. Самая щадящая самолюбие авторов интерпретация технического задания (ТЗ) КУГИ СПб и расчета арендной платы (отчет №1246-н/2006 от 28.12.2006), выполненного по этому ТЗ, в терминах окружающей действительности и некоторые сопутствующие недоумения. Санкт-Петербург, 2008, 234 с.

Руководитель
научно-практического семинара «Управление территорией»



А.В. Калитаев