

*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.

---

**Первому заместителю  
генерального прокурора  
Санкт-Петербурга  
Э.Э. Артюхову**

---

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

№ 19 20.04.2015

Уважаемый Эдуард Эдуардович,

при исследовании текущих процессов управления территориями путём постановки экспериментов на себе нам не удалось прояснить, насколько прокуратура может защитить малое предприятие, не имеющее связей в чиновничьей среде, вложившее средства в депрессивную территорию, от чиновников, которые, как всем известно, на своих рабочих местах решают свои личные задачи и, к тому же, к сожалению, крайне невежественны, но из-за отсутствия интеллекта не догадываются об этом. Мы платим годами жизни, работая без отпусков, чтобы вырабатывать предложения по «кардинальному улучшению управления» (формулировка Президента России В.В. Путина), поэтому имеем моральное право говорить правду без всяких эвфемизмов – причин рассердиться великое множество, к тому же, только выявив настоящее положение дел и отдав себе в этом отчёт в соответствующих выражениях, можно выработать полезные рекомендации. Естественно, мы далеки от разного рода сетований и жалоб – мы исследуем природу.

На протяжении своего жизненного цикла, даже становясь миллиардерами, чиновники стараются злоупотреблять при помощи регулирующих воздействий, не выходящих за пределы «правового поля». При этом им удаётся обанкротить многих и принести много горя управляемым. Это всё известные из СМИ факты, но они в СМИ, как правило, недостаточно аргументированы. Интересно поставить высококачественный эксперимент, из результатов которого стало бы ясно, в чём тут дело, неужели, беззастенчиво злоупотребляя, им, действительно, удаётся не нарушать законов (сейчас в России ставится интересный, но весьма опасный для общества, эксперимент, когда можно нарушать неписанные законы).

Нами поставлен эксперимент протяжённостью в 11 лет – это лабораторная работа (приложение) на руководимом мной научно-практическом семинаре. На первый взгляд обычного предпринимателя в этой череде событий много того, чего чиновники не должны делать.

Не смогли ли бы Вы ознакомиться с содержанием этой лабораторной работы и высказаться по вопросу 7 лабораторной работы:

«7. Внимательно проанализируйте каждую из составляющих регулирующего воздействия инициативной группы КУГИ СПб (КИО СПб) на предмет выхода составляющей из существующего правового поля»,

т.е. имеются ли в технологических операциях (в лабораторной работе отмечены 25 технологических операций) выходы инициативной группы КУГИ СПб (КИО СПб) из «правового поля», и могла ли бы помочь прокуратура в реальном времени в момент проведения технологической операции, при которой были нарушены нормативные акты (если Вы такую технологическую операцию обнаружите).

В рамках НИР «Управление коррупцией на территории» у нашего предприятия много предложений по коренному улучшению предпринимательского климата в городе без сильного ущемления коррупционеров, но, несмотря на максимальный учёт интересов коррупционеров в наших предложениях, чиновники любых инстанций всё торпедируют отписками (этот приём нами детально исследован – можно, ничего не умея, занимать рабочее место, требующее умений). Может быть, Вы подскажете реальный механизм подачи предложений по улучшению управления Петербургом.

Передаю это письмо Вам на встрече актива Санкт-Петербургского Союза предпринимателей в Общественной приёмной Союза. Чтобы не нагружать Вас, это письмо не содержит никаких просьб о защите. Если сочтёте уместным ответить по существу, когда у Вас возникнет такая возможность, буду весьма признателен.

Приложение:

А.В. Калитаев. Лабораторная работа № 1 «Аргументация необходимости 25 технологических операций, составляющих регулирующее воздействие инициативной группы КУГИ СПб (КИО СПб) на испытательную станцию ООО «Касталия».

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



А.В. Калитаев

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

А.В. Калитаев  
научный руководитель ООО «Касталия»,  
председатель экспертного совета  
СПб Союза предпринимателей  
www.малыйбизнес2020.рф  
E-mail: castalia1991@yandex.ru  
Моб.: +7 (921) 994-65-12

Лабораторная работа № 1  
«Аргументация необходимости 25 технологических операций, составляющих  
регулирующее воздействие инициативной группы КУГИ СПб (КИО СПб)  
на испытательную станцию ООО «Касталия»

Прочтите статью А.В. Калитаева «Взаимообогащение коррупционного и имитационного поведений».

1. Попробуйте аргументировать каждое из 25 составляющих регулирующего воздействия инициативной группы КУГИ СПб (КИО СПб) на испытательную станцию ООО «Касталия» (при необходимости уточнить детали обстановки, в которой создавалось регулирующее воздействие, и детали самого регулирующего воздействия можно обратиться к отчётам ООО «Касталия» и к хроникам).
2. Опишите Ваш вариант регулирующего воздействия на испытательную станцию в те же годы и жизненный цикл испытательной станции, подвергнувшейся Вашему регулирующему воздействию (при выборе варианта регулирующего воздействия нужно иметь в виду и вариант, представляющий собой нулевое множество технологических операций).
3. Опишите, чем Вы можете объяснить каждое отличие Вашего варианта регулирующего воздействия от регулирующего воздействия инициативной группы КУГИ СПб (КИО СПб).
4. Найдите (с точностью до возникших у Вас неясностей) постановку решаемой КУГИ СПб (КИО СПб) подзадачи управления городским имуществом, а также постановку задачи управления Петербургом, решаемой правительством Петербурга.
5. Охарактеризуйте недостатки работы КУГИ СПб (КИО СПб), если Вы их обнаружили.
6. Создайте алгоритм избавления от обнаруженных Вами недостатков в работе КУГИ СПб (КИО СПб).
7. Внимательно проанализируйте каждую из составляющих регулирующего воздействия инициативной группы КУГИ СПб (КИО СПб) на предмет выхода составляющей из существующего правового поля.
8. Охарактеризуйте моральные и деловые качества руководителей КУГИ СПб (КИО СПб) после исследования Вами рассмотренного составного регулирующего воздействия протяжённостью в 11 лет. Учтите при этом, что руководитель ООО «Касталия» находился всё это время в теснейшем контакте с руководителями КУГИ СПб (КИО СПб), поэтому регулирующее воздействие не может характеризоваться, как недоразумение.

В какой степени, по Вашему, у руководителей КУГИ СПб (КИО СПб) присутствуют следующие качества:

- Коррупция.
- Бестолковость.
- Бескорыстное унижение арендатора, вложившего в арендуемый объект значительные средства.

- Издевательство над горожанами, ещё помнящими времена, когда невежды знали своё место. Желание показать, что Петербург отсталый город в отсталой стране.
- Вредительство с целью разрушить Россию.

Напишите короткое эссе «Впечатление от работы КУГИ СПб (КИО СПб) по материалам статьи А.В. Калитаева «Взаимообогащение коррупционного и имитационного поведений».

А.В. Калитаев  
научный руководитель ООО «Касталия»,  
председатель экспертного совета  
СПб Союза предпринимателей  
[www.малыйбизнес2020.рф](http://www.малыйбизнес2020.рф)  
E-mail: [castalia1991@yandex.ru](mailto:castalia1991@yandex.ru)  
Моб.: +7 (921) 994-65-12

### Взаимообогащение коррупционного и имитационного поведений

Малое научное предприятие «Касталия» для проработки своих предложений по коренному улучшению управления территориями в России организует испытательную станцию – небольшой самокупаемый участок депрессивной городской территории в Петербурге. Цель этого мероприятия:

1. Привести в порядок запущенный участок депрессивной городской территории и сопровождать его в режиме самокупаемости, т.е. умудриться на депрессивной городской территории создать источник дохода – комплекс мелкорозничной торговли (далее КМРТ) в пустом пешеходном тоннеле, расположенном на выбранном участке (тоннель ведёт в обширную промышленную зону, по нему ходят одни и те же люди утром на работу, вечером с работы, в остальное время суток и по выходным тоннель пуст).

*Это должно было доказать жизнеспособность предложенной ООО «Касталия» городской программы «Освоение депрессивных городских территорий силами малого бизнеса», которая, с одной стороны, повысила бы безопасность горожан при воздействиях уличной преступности и террористов, а, с другой стороны, позволила бы получить дополнительные средства в городской бюджет.*

2. Тщательно документировать жизненный цикл испытательной станции с момента принятия решения о её организации, подвергаться регулирующим воздействиям чиновников и монополистов, анализировать результаты этих воздействий, выпускать научно-технические отчёты с результатами анализа и бесплатно предоставлять эти отчёты руководителям Петербурга и других территорий России.

3. Организовать научную работу на испытательной станции совместно с чиновниками, имеющими вкус к управленческой работе.

4. В случае, если предпринимательский климат в данном месте окажется неблагоприятным, держаться до конца, используя все имеющиеся ресурсы предприятия и его собственников.

*Продукция предприятия «Касталия» - информация, необходимая для коренного улучшения управления территориями. В отличие от обычного предприятия, которое уходит оттуда, где работать невыгодно, ООО «Касталия» продолжает оставаться в этом месте до последнего. Это позволяет получать уникальную информацию о текущих процессах управления в месте расположения испытательной станции.*

Итак, арендатор (ООО «Касталия») в 1996 году начинает создание испытательной станции и инвестирует в арендованный объект, расположенный на депрессивной городской территории, около 20 млн. рублей (по курсу 2015 года). Это отдельное имущество арендатора создано по спецпроекту, т.е. не может быть использовано ни в каком другом месте - только на арендуемом объекте. Арендодатель (МП «Мостотрест», позже СПбГУП «Мостотрест») - городское унитарное предприятие, руководитель которого заинтересован, чтобы опекаемая им запущенная городская депрессивная территория сопровождалась образцово. Арендная плата определяется методом массовой оценки в соответствии с законодательством Петербурга.

Осенью 2004 года у объекта меняется арендодатель: хозяйственное ведение унитарного предприятия отменяется, и объект переходит в городскую казну – арендодателем становится КУГИ СПб. Арендатор не связан коррупционно с работниками КУГИ СПб.

КУГИ СПб состоит из штаб-квартиры, расположенной в подъезде № 6 Смольного монастыря, (иногда далее: Подъезд № 6) и районных агентств (в единственном числе иногда далее: Агентство).

Репутация работников КУГИ СПб общеизвестна.

Итак, осенью 2004 года в сфере действия инициативной группы работников Подъезда № 6 оказалось имущество ценой 20 млн. рублей, принадлежащее арендатору без связей. Инициативная группа начинает неспешную методическую работу по отбиранию этого имущества (арендатор без связей, поэтому его имущество, с точки зрения этой инициативной группы, бесхозно) и передаче его своему ставленнику (в случае огласки этого коррупционного поведения, сопровождающейся привлечением внимания общественности, это имущество, чтобы замести следы, должно быть уничтожено). Вторую такую испытательную станцию предприятию «Касталия» создать не удастся (второй двадцатимиллионной порции для инвестирования у малого научного предприятия не найдётся, да и научный коллектив распадётся, некоторые от переживаний умрут или сделаются инвалидами).

Эта работа инициативной группы КУГИ СПб состоит из следующих технологических операций.

#### **Технологическая операция № 1:**

Перевод 01.07.2005 договора аренды, заключённого на определённый срок, в договор аренды, заключённый на неопределённый срок (для того чтобы сделать арендатора бесправным).

#### **Технологическая операция № 2:**

23 месяца (с 01.07.2005 по 31.05.2007) саботаж приёма арендной платы (для того чтобы сделать арендатора, который всегда щепетильно выполнял все условия договора аренды, лицом с подмоченной репутацией).

#### **Технологическая операция № 3:**

Заключение договора на оценку права аренды объекта с ООО «Центр оценки «Аверс» (госзаказ, оплаченный из бюджета Петербурга). Получился результат: рыночное значение арендной платы, вычисленное оценщиком методом индивидуальной оценки превосходит в 5 раз рыночное значение, вычисленное методом массовой оценки в соответствии с законодательством Петербурга.

#### **Технологическая операция № 4:**

01.06.2007 повышение арендной платы в 5 раз. И требование заплатить разность нового и прежнего значений арендной платы за 23 месяца в прошлое (с 01.07.2005) по отношению к моменту провозглашения нового значения арендной платы (расчёт инициативной группы: с момента провозглашения нового значения арендной платы арендатор может перейти в режим тотальной экономии и начать платить назначенную плату, но созданный долг за два года он оплатить не сможет, и тогда он в руках у инициативной группы полностью).

*Это методически выверенное регулирующее воздействие (КУГИ СПб искусственно создаёт обширные зоны городской территории, куда бизнес без связей в чиновничьей среде не идёт) – имущество ООО «Касталия» можно забирать. Итак, для обычного предприятия, цель работы которого получение прибыли, чтобы лишиться 20 млн рублей достаточно четырёх технологических операций в исполнении инициативной группы КУГИ СПб.*

*Но КУГИ СПб попал на испытательную станцию ООО «Касталия», цель которой получение информации о текущих процессах управления территориями и которая будет держаться до последней копейки предприятия и его собственников.*

*Нужно больше, чем 4 технологические операции. Начинается соревнование КУГИ СПб – ООО «Касталия» на истощение ресурсов ООО «Касталия» (ООО «Касталия» борется, тратя свои деньги, КУГИ СПб, тратя деньги налогоплательщиков, в том числе, и деньги ООО «Касталия»).*

Действительно, арендатор переходит в режим тотальной экономии, начинает платить в пять раз больше, но 23 месяца, предшествующие моменту повышения арендной платы, оплачены им по прежнему значению арендной платы (не по пятикратному, таких денег у ООО «Касталия» нет, а предстоит борьба, на которую нужны деньги).

#### **Технологическая операция № 5:**

В мае 2008 года КУГИ СПб (Агентство) подаёт в арбитражный суд исковое заявление на ООО «Касталия» (взыскать за 23 месяца разность новой и прежней арендных плат и освободить место, занимаемое КМРТ ООО «Касталия»).

Заметим, инициативная группа располагается в Подъезде № 6, но иск подает Агентство.

#### **Технологическая операция № 6:**

Летом 2008 года снова заключение договора на оценку права аренды объекта индивидуальным методом (снова госзаказ за счёт бюджета Петербурга) и снова договор с ООО «Центр оценки «Аверс». Получился результат: рыночное значение арендной платы, вычисленное оценщиком методом индивидуальной оценки, превосходит в 8 раз рыночное значение, вычисленное методом массовой оценки в соответствии с законодательством Петербурга.

#### **Технологическая операция № 7:**

В декабре 2008 года в процессе судебного разбирательства КУГИ СПб (Подъезд № 6) объявляет конкурс на право аренды места, занимаемого КМРТ ООО «Касталия». В условиях конкурса начальный размер арендной платы увеличен теперь уже в восемь раз по сравнению со значением, которое полагается платить по расчёту методом массовой оценки (как и обещали на одном из совещаний, насчитали больше). Правда, теперь в аренду сдаётся не место, на котором находится КМРТ, принадлежащий ООО «Касталия», а и место, и сам КМРТ. Причём для читателей петербургского Городского каталога недвижимости «Коммерческая недвижимость» от 26.01.2009 – 07.02.2009, № 03 (459) на страницах 130-131 почему-то сообщается, что за те же деньги сдаётся только место, на котором находится КМРТ.

*Видя, что со стороны инициативной группы начинается уже неприкрытое жульничество, директор ООО «Касталия» напоминает, что на испытательной станции ведётся научная работа, результаты которой бесплатно направляются в различные органы власти, что без испытательной станции эта работа не может быть продолжена, а сейчас в мировом соревновании стран победит та, которая лучше всех управляется. На это нет никакой реакции, как будто никто ничего не говорил. Тогда директор ООО «Касталия» предлагает передать испытательную станцию, в которую предприятием было вложено около 20 млн рублей, в дар Петербургу с тем условием, что на станции будет продолжаться научная работа ООО «Касталия» и экспертов, представляющих гражданское общество, совместно с чиновниками, имеющими вкус к управленческой работе. Ответ – молчание.*

*Это предложение директор ООО «Касталия» делает регулярно до сегодняшнего дня. Никто на это ни разу не отозвался. Чиновники, сменяющие друг друга на рабочих местах ведут себя одинаково: так, как будто этого предложения нет.*

Конкурс объявляется несостоявшимся, так как был всего один участник. Условия конкурса свидетельствуют о том, что работники КУГИ СПб ничего не понимают в управлении недвижимостью. Конкурс типичный пример имитации конкурса (это к слову).

**Технологическая операция № 8:**

22.05.2009 КУГИ СПб (Агентство) заключает договор аренды с элементами поручения с Единственным участником конкурса (поручение выгнать из тоннеля ООО «Касталия» в процессе судебного разбирательства конфликта КУГИ СПб и ООО «Касталия»).

**Технологическая операция № 9:**

01.07.2009 Единственный участник конкурса с помощью милиции и СПбГУП «Мостотрест» (расторгнувшего с ООО «Касталия» договор электроснабжения КМРТ) выгоняет работников ООО «Касталия» из КМРТ и сдаёт в аренду торговые места КМРТ по тем же ценам, что сдавало ООО «Касталия».

Жалобы ООО «Касталия» в службу безопасности милиции и в прокуратуру не помогают восстановить справедливость.

Тем временем судебное разбирательство продолжается, проводится судебная экспертиза, которая показывает, что рыночное значение арендной платы даже немного меньше значения, которое платило ООО «Касталия» до повышения арендной платы.

**Технологическая операция № 10:**

07.10.2009 исполнителю директору и научному руководителю ООО «Касталия» А.В. Калитаеву (как председателю экспертного совета Санкт-Петербургского Союза предпринимателей) удаётся встретиться с председателем КУГИ СПб И.М. Метельским в его кабинете (подъезд № 6 Смольного монастыря). И.М. Метельский пригласил для участия в обсуждении своего заместителя К.В. Федорова. Было обсуждено несколько вопросов, среди которых был и вопрос изгнания ООО «Касталия» по приказу КУГИ СПб из КМРТ, принадлежащего ООО «Касталия», и сдачи в аренду этого КМРТ от лица КУГИ СПб Единственному участнику конкурса.

Вот вопросы ООО «Касталия» и ответы на эти вопросы КУГИ СПб.

А) Вопрос: «Почему КУГИ СПб с 01.07.2005 по 31.05.2007 (23 месяца) отказывался принимать арендную плату у ООО «Касталия»? Почему КУГИ СПб не сумел выполнить эту простейшую технологическую операцию по управлению городским имуществом?».

Ответ: И.М. Метельский удивился этому факту и риторически спросил у К.В. Федорова (К.В. Федоров в 2005 – 2007 годах не работал в центральном аппарате КУГИ СПб): «Когда это мы не сумели получать арендную плату?».

Б) Вопрос: «Предложение КУГИ СПб, сделанное при вручении 01.06.2007 ООО «Касталия» текста нового договора аренды с увеличенной в пять раз арендной платой, (условие 6.5 договора) доплатить разность новой и прежней арендных плат за 23 месяца в прошлое по отношению к моменту провозглашения нового значения арендной платы противоречит недавнему приказу Президента России В.В. Путина так не делать (снимок с экрана телевизора В.В. Путина, произносящего эти слова, был отослан предприятием «Касталия» в КУГИ СПб). Почему не работает уже выстроенная вертикаль власти?».

Ответ: И.М. Метельский удивился и этому факту и, обращаясь к К.В. Федорову, сказал: «Сколько раз можно говорить, что никогда нельзя распространять требование к арендатору назад! Только вперёд! Я всегда говорил Вам: «Заключите договор аренды с арендатором, а потом, если у Вас есть основания иметь к нему претензии за прошлое, подавайте исковое заявление и судитесь, а арендатор пусть в это время работает. Если он проиграет в суде, у него будут деньги, чтобы отдать по решению суда». Потом, обращаясь к А.В. Калитаеву, И.М. Метельский сказал: «Раз уж так получилось, пусть до решения



суда продолжает работать новый арендатор. А когда будет решение суда, КУГИ СПб выполнит это решение<sup>1</sup>».

В) Вопрос: «На каком основании в процессе судебного разбирательства был заключён договор аренды с элементами поручения с Единственным участником конкурса, и почему был назначен конкурс в процессе судебного разбирательства?».

Ответ: И.М. Метельский вопросительно посмотрел на К.В. Федорова. Тот вяло ответил: «Да, объявили конкурс и заключили договор – так получилось». Позже, в разговоре А.В. Калитаева с К.В. Федоровым в кабинете последнего тот сказал, что в городе было заключено всего полтора десятка договоров с элементами поручения – это редкость.

Г) Вопрос: «Почему КУГИ СПб сдал в аренду не только участок тоннеля, но и КМРТ, принадлежащий ООО «Касталия» на праве собственности?».

Ответ: лёгкое удивление и И.М. Метельского, и К.В. Федорова – и молчание.

Д) Вопрос: «Арендатор, выгнавший ООО «Касталия» из КМРТ, переделывает модули КМРТ, выламывая некоторые помещения. Может ли КУГИ СПб запретить ему это делать?».

Ответ: «К сожалению, в деятельность частных предприятий КУГИ СПб вмешиваться не может».

Затем разговор между А.В. Калитаевым и К.В. Федоровым продолжился в кабинете последнего.

А.В. Калитаев спросил: «Кто, всё-таки был инициатором сдачи в аренду имущества ООО «Касталия» от имени КУГИ СПб?».

На это К.В. Федоров ответил раздражённо: «Ну, так забирайте своё имущество!».

На это А.В. Калитаев спросил, не будет ли это актом самоуправства, ведь КУГИ СПб сдал КМРТ, принадлежащий ООО «Касталия» в аренду, а сейчас идёт судебное разбирательство.

К.В. Федоров согласился, что за самоуправство можно сесть в тюрьму.

Тогда А.В. Калитаев сказал: «01.07.2009 новый арендатор с помощью милиции и СПбГУП «Мостотрест» выгнал персонал ООО «Касталия» из КМРТ, принадлежащего ООО «Касталия» на праве собственности. Нам пришлось оставить новому арендатору кроме модулей КМРТ, свои электросети, систему пожарной сигнализации, систему видеонаблюдения и видеозаписи и даже конторские помещения с отделкой и со встроенной мебелью и конторскими креслами. Я всё правильно сделал? Я не проявил самоуправства?».

Ответ: «Вы всё правильно сделали. Вы не проявили самоуправства».

На этом совещание закончилось.

### **Технологическая операция № 11:**

Через месяц после этого совещания, 13.11.2009 решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в иске КУГИ СПб к ООО «Касталия» было отказано. Но КУГИ СПб не подчинился решению суда, как обещал И.М. Метельский.

### **Технологическая операция № 12:**

КУГИ СПб была послана апелляционная жалоба, которая 26.01.2011 Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда была оставлена без удовлетворения.

### **Технологическая операция № 13:**

---

<sup>1</sup> В этот момент предприятию «Касталия» не было известно, что Единственный участник конкурса после того, как он 01.07.2009 выгнал предприятие «Касталия» из КМРТ, принадлежащего ООО «Касталия» на праве собственности, уже более трёх месяцев не платит арендную плату КУГИ СПб. Руководители КУГИ СПб об этом не могли не знать, но не подали виду – свои могут пользоваться городским имуществом (а заодно и имуществом ООО «Касталия») бесплатно.

Тогда КУГИ СПб послал кассационную жалобу, которая 04.05.2011 Постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа была оставлена без удовлетворения.

#### **Технологическая операция № 14:**

После победы в третьей инстанции ООО «Касталия» с помощью прокуратуры изгоняет Единственного участника конкурса из КМРТ, находящегося в тоннеле. Но на помощь Единственному участнику конкурса приходит СПбГУП «Мостотрест» (Единственный участник конкурса находится в близких отношениях с этим предприятием). Оно отключает электроснабжение КМРТ и объявляет арендаторам торговых мест КМРТ, что подача электроэнергии будет возобновлена только в том случае, если они будут платить за аренду Единственному участнику конкурса. Арендаторы торговых мест отказываются подчиняться Единственному участнику конкурса, и СПбГУП «Мостотрест» не возобновляет подачу электроэнергии. Так проходят два месяца. На совещании 14.07.2011 председатель КУГИ СПб Д.А. Куракин дважды извиняется перед ООО «Касталия» за многолетнее недоразумение, возникшее по вине КУГИ СПб, и обещает помочь с завершением выселения Единственного участника конкурса. В результате общими усилиями, соединёнными с усилиями прокуратуры, победа над Единственным участником конкурса была одержана.

В процессе борьбы до ООО «Касталия» доходит информация, что Единственный участник конкурса все эти два года не платил за аренду КУГИ СПб, но КУГИ СПб воспринимал это как должное и не подал на Единственного участника конкурса в арбитражный суд. Напомним, что Единственный участник конкурса подписал договор аренды с элементами поручения с обязательством платить увеличенную в восемь раз арендную плату, но не платил ничего. При этом он выгнал ООО «Касталия», которое аккуратно платило увеличенную в пять раз арендную плату.

#### **Технологическая операция № 15:**

Казалось бы теперь, после семилетнего перерыва можно вернуться к созидательной работе.

Ничего подобного. КУГИ СПб предлагает предприятию «Касталия» заказать ещё одну оценку права аренды части сооружения, на которой находится КМРТ (теперь не за деньги из бюджета Петербурга, а за счёт ООО «Касталия»).

ООО «Касталия» заказывает оценку у оценочного предприятия из списка КУГИ СПб – у ООО «Агентство по экспертизе недвижимости».

Результат ООО «Агентство по экспертизе недвижимости» близок результату Судебной экспертизы, т.е. тому значению арендной платы, которую платит ООО «Касталия».

#### **Технологическая операция № 16:**

Отрицательное экспертное заключение, созданное СПбГУП «ГУИОН» на отчёт об оценке, выполненный ООО «Агентство по экспертизе недвижимости».

#### **Технологическая операция № 17:**

23.08.2012 СПбГУП «ГУИОН» собрал 10 экспертных мнений опрошенных оценщиков и риэлторов об ориентировочной рыночной величине арендной платы за место, занимаемое КМРТ. Получается, как обычно у СПбГУП «ГУИОН», увеличение арендной платы на порядок, т.е. не рыночное значение арендной платы за место, на котором находится КМРТ, а рыночное значение арендной платы за аренду торговых мест КМРТ. Среди этих десяти экспертов фигурирует и ставленник Подъезда № 6 (Единственный участник конкурса, который два года не платил ничего).

#### **Технологическая операция № 18:**

Тогда КУГИ СПб заказывает ещё раз за счёт бюджета Петербурга оценку, теперь у ООО «КЛИРИНГ». Получается увеличение текущей арендной платы в семь раз.

ООО «Касталия» указывает на вопиющие ошибки в отчёте ООО «КЛИРИНГ» и сообщает в очередной раз КУГИ СПб, что платить семь рыночных значений месячных арендных плат в месяц означает мгновенное банкротство предприятия. ООО «Касталия» предлагает автору отчёта сделать работу над ошибками, провести совместное профессиональное обсуждение созданного отчёта об оценке. В ответ молчание.

**Технологическая операция № 19:**

28.01.2014 КУГИ СПб (Агентство) создаёт дополнительное соглашение к действующему договору аренды, в котором арендная плата повышается в семь раз. ООО «Касталия» сообщает, что такая арендная плата означает немедленное банкротство предприятия, так как она на порядок превышает рыночное значение, и отказывается подписывать такое дополнительное соглашение. ООО «Касталия» предлагает предприятию «КЛИРИНГ» и СПбГУП «ГУИОН», давшему положительное экспертное заключение на отчёт об оценке предприятия «КЛИРИНГ», сделать работу над ошибками, сделанными в отчёте. Ответа на это предложение не последовало.

**Технологическая операция № 20:**

23.04.2014 КУГИ СПб (Агентство) сообщает о том, что отказывается от договоров аренды с ООО «Касталия», которые были заключены по инициативе КУГИ СПб на неопределённый срок (это при двадцати миллионах рублей инвестиций ООО «Касталия» в арендуемые депрессивные объекты). Предприятию «Касталия» надлежит освободить место, на котором находятся модули КМРТ до 01.08.2014.

Важно отметить один нюанс совещания, состоявшегося в КУГИ СПб 15.05.2014. Совещание вёл начальник Методического управления КУГИ СПб Анатолий Евгеньевич Ким.

Директор ООО «Касталия» в процессе совещания спросил, кто в центральном аппарате КУГИ СПб (Подъезд № 6) инициатор расторжения договоров аренды с ООО «Касталия». Оба Уведомления о расторжении договоров аренды подписаны заместителем начальника Управления (агентства) недвижимого имущества Выборгского района КУГИ СПб Н.А. Калинин, но такого заместителя начальника Управления нет, есть женщина Н.А. Калинина. В Управлении недвижимого имущества Выборгского района ООО «Касталия» на хорошем счету, работники Управления уверены, что после ухода ООО «Касталия» из тоннеля тоннель превратится в опасное для пешеходов место, в то, чем он был до прихода ООО «Касталия». Создаётся стойкое впечатление, что инициатором уничтожения испытательной станции ООО «Касталия» снова выступает не Управление (агентство) недвижимого имущества Выборгского района КУГИ СПб, а какая-то инициативная группа из центрального аппарата КУГИ СПб (Подъезд № 6), т.е. из места, где сейчас собрались на совещание.

Директор ООО «Касталия» напомнил собравшимся уже встречавшуюся в жизненном цикле испытательной станции ООО «Касталия» аналогичную ситуацию, когда в 2009 году начальник Управления (агентства) недвижимого имущества Выборгского района КУГИ СПб А.В. Скрябин подписал договор аренды с элементами поручения с Единственным участником конкурса на арендуемое предприятием «Касталия» место (конкурс был объявлен КУГИ СПб в процессе судебного разбирательства по иску КУГИ СПб к ООО «Касталия», которое закончилось поражением КУГИ СПб), а потом дружелюбно следил, как Единственный участник конкурса выполняет один из элементов поручения – выгоняет ООО «Касталия» с арендуемого объекта, а затем и другой элемент поручения – не платит за аренду городу, бесплатно используя и городское имущество, и имущество выгнанного им ООО «Касталия». Когда после победы в трёх инстанциях арбитражного суда работники ООО «Касталия» стыдили А.В. Скрябина (пострадавшие не стали заводить на него уголовного дела, хотя юристы советовали это сделать), то А.В. Скрябин ответил, что

ему приказали заключить договор аренды с элементами поручения со ставленником центрального аппарата КУГИ СПб (Подъезд № 6), он не знает этого ставленника.

На это А.Е. Ким сказал, что расторжение договора аренды - прерогатива районного агентства КУГИ СПб, центральный аппарат КУГИ СПб не может вмешаться в решение районного агентства, даже если бы захотел.

Важно отметить, что в конце совещания А.Е. Ким ещё раз, уже по собственной инициативе, сказал (повторил), что расторжение договора аренды - прерогатива районного агентства КУГИ СПб, центральный аппарат КУГИ СПб не может вмешаться в решение районного агентства, даже если бы захотел.

ООО «Касталия» подаёт жалобу Уполномоченному по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге.

#### **Технологическая операция № 21:**

17.09.2014 в КУГИ СПб состоялось совещание с участием Уполномоченного. Решили, что ООО «Касталия» закажет оценку у независимого оценщика и оплатит создание экспертного заключения СРО оценщика (соответствие нормативным актам и соответствие результата рыночному значению) (инициатор этого ООО «Касталия»), а также оплатит актуализацию отчёта ООО «КЛИРИНГ» и экспертное заключение СРО оценщика на эту актуализацию (инициатор этого КУГИ СПб).

Нужно отметить, что, если бы не участие Уполномоченного по защите прав предпринимателей, КУГИ СПб просто подтвердил бы расторжение договоров аренды. Независимый от КУГИ СПб арендатор городского имущества для КУГИ СПб - это бесправное существо, которого в любой момент можно выгнать, отобрать его инвестиции, а, если будет сопротивляться, то заставить уничтожить эти инвестиции руками самого арендатора (известно, что это особое наслаждение для людей с психологией рабов).

*Инициатива по актуализации отчёта, содержащего сонм грубейших ошибок и имеющего результат, по крайней мере, в семь раз больше рыночного значения, отчёта, автор которого отказывается обсуждать свои ошибки, так как убеждён, что ему всё сойдёт с рук, это просто получение очередных восьмидесяти тысяч рублей, на этот раз не из бюджета города, а с бесправного арендатора городского имущества. Но, если не ублажить работников КУГИ СПб, то они, чего доброго, и Уполномоченного по защите прав предпринимателей сомнут.*

В это время произошло преобразование имущественного блока правительства Петербурга, и вместо КУГИ СПб начал действовать КИО СПб.

Независимый оценщик (ООО «Северо-Западное экспертное бюро») получил результат чуть меньший, чем платит ООО «Касталия», СРО оценщика, находящаяся в Москве, подтвердила полученное значение арендной платы как рыночное.

ООО «КЛИРИНГ» делало расчёт для условий, когда станция метро «Выборгская» на ремонте и поэтому не работает, но результат получился в 3.5 раза превосходящий рыночное значение при работающей станции метро. Таким образом, ООО «КЛИРИНГ» ранее отказалось работать над ошибками и в актуализации прежнего отчёта повторило те же ошибки.

*Отдельно следовало бы обсудить с работниками КИО СПб и ООО «КЛИРИНГ», какой смысл имела навязанная предприятию «Касталия» за 80 000 рублей оценка права аренды при неработающей станции метро, когда было известно, что ремонт станции закончится в конце текущего года.*

#### **Технологическая операция № 22:**

Эту технологическую операцию выполняет ООО «КЛИРИНГ» как завсегда гайда по госзаказов по оценке и поэтому лицо, близкое КИО СПб.

Заказчик (ООО «Касталия») указывает исполнителю (ООО «КЛИРИНГ») на грубейшие ошибки в отчёте, но исполнитель отказывается обсуждать эти ошибки и предлагает, чтобы заказчик отправил отчёт в СРО оценщика. Если там укажут на ошибки, исполнитель их исправит.

Договорённость об оплате работы СРО оценщика предприятием «Касталия» была, знающим было известно, что оценщики-завсегдатаи госзаказа – это семья КУГИ СПб и могут вести себя вольготно. Но не до такой же степени:

*Интересно, что в документах, созданных исполнителем, отказывающимся от обсуждения своих ошибок:*

- в пункте 8.2 договора на оценку сказано: «Заказчик обязан либо подписать акт сдачи-приёмки, либо в течение 5-ти рабочих дней представить письменный мотивированный отказ от приёмки»;

- в акте сдачи-приёмки отчёта об оценке, который исполнитель предлагает подписать заказчику, имеется фраза: «Работы по договору выполнены в полном объёме и с надлежащим качеством».

*Это означает, что исполнитель отчёта, создавший текст договора и акта сдачи-приёмки, предполагает, что заказчик разбирается в расчётах и, следовательно, обмен мнениями по отчёту заказчика и исполнителя естественен.*

*Но исполнитель этого не желает. Заказчик по требованию исполнителя делает стопроцентную предоплату 80 000 руб., тот приносит низкокачественную работу и не желает участвовать даже в десятиминутном обсуждении своих ошибок. Заказчику предлагается заплатить ещё 60 000 руб. в СРО оценщика и там поработают над экспертизой отчёта, содержащего ошибки, легко распознаваемые школьниками.*

*Определённо, в оценочной деятельности требуется улучшение нравов – близость к КУГИ СПб развращает оценщика. Там просто привыкли получать деньги из бюджета города и с бесправных арендаторов городского имущества (лиц без связей в чиновничьей среде). Обсуждать результаты расчётов они не умеют – умеют только подставлять в указанные места какие-то числа.*

15.12.2015 началась государственная приёмка отремонтированной станции метро «Выборгская». И зачем было истрачено предприятием «Касталия» 80 000 руб. на отчёт об оценке для условия неработающей станции метро? И зачем тратить в тяжёлые экономические времена ещё 60 000 руб. на экспертное заключение по этой пустой работе?

#### **Технологическая операция № 23:**

Во время преобразования имущественного блока правительства Петербурга, когда вместо КУГИ СПб начал действовать КИО СПб, КУГИ СПб на последнем издыхании, 18.03.2015 вдруг предъявил предприятию «Касталия» две претензии, на общую сумму 979 943.95 руб. + 157 451.43 руб. = 1 137 395.38 руб.

Итак, оказывается, 18.03.2015 Комитету полагается отдать более миллиона рублей. Идёт время, и 20.07.2015 это уже более 4 млн. рублей, но 11.09.2015 претензия сама собой сокращается до 181 000 руб., а 15.10.2015 сумма претензии стабилизируется. 20.10.2015 (через пять дней) снова рывок: более 4.5 млн. рублей. Но 13.11.2015 (меньше, чем через месяц) исковое заявление без претензий по получению денег (претензия равна 0 руб.), а только выселение с места, где находится КМРТ ООО «Касталия».

Несмотря на меняющуюся во времени в широких пределах величину претензии, нет возможности обсудить с каким-нибудь работником КИО СПб, в чём тут дело: КИО СПб создаёт документы, как испортившийся робот, и посылает их арендатору городского имущества, а работники КИО СПб безмолвствуют, как будто их не существует.

Это обычный стиль работы КУГИ СПб. Например, в 2008 году КУГИ СПб считал, что ему полагается получить с ООО «Касталия» 8 129 202.18 руб., потом без всяких пояснений этот запрос превратился в 4 908 587.85 руб. и далее стабилизировался. Потребовался арбитражный процесс, чтобы этот запрос превратился в 0 руб. Но имитация работы КУГИ СПб должна была вылиться во что-то значительное: нужно было демонстрировать, что идёт адская работа (советские люди освоили капитализм). Этим значительным оказался срок арбитражного процесса 3 года (КУГИ СПб обращался во все инстанции, так у них полагается делать, даже когда исход дела ясен ребёнку: «Пошли носителя уникальных компетенций Богу молиться – он и лоб расшибёт»). Похоже, стиль работы КИО СПб изменить пока не удаётся. «А вы, друзья, как ни садитесь ...».

Арендатору городского имущества, как любому предпринимателю, хочется, по возможности, избегать происшествий, влекущих за собой стресс. Ему выгодно оплатить работу чиновника, создающего стрессовые положения, - заплатить ему, чтобы по отношению к заплатившему он так не делал. Людям хочется спокойно работать, конкурировать с приличными предпринимателями, умудряться отдыхать и даже уходить в отпуск. Такая услуга чиновника мгновенно улучшила бы предпринимательский климат, в котором существуют мелкие предприниматели, не имеющие связей в чиновничьей среде. А организатор этой услуги навсегда бы остался в памяти предпринимателей как благодетель.

Но когда чиновники безответственны и разбалованы, у предпринимателей возникает желание просто откупиться. А это благодатная почва для коррупции.

*Нужно отметить характерную иллюстрацию отличия испытательной станции, служащей для получения информации о текущих процессах управления территориями от предприятия, служащего для получения прибыли. Летом 2015 года, когда происходили напряжённые совещания руководителей ООО «Касталия» с руководителями КИО СПб и когда работниками КИО СПб предпринимались попытки забрать ключи от КМРТ, принадлежащего ООО «Касталия» на праве собственности, и удалить персонал ООО «Касталия» из КМРТ, завершился последний этап оформления подключения мощности 49 кВт к КМРТ. ООО «Касталия» при этом должно было реконструировать подключение своих электрических сетей к электрическим сетям СПбГУП «Мостотрест». И вот руководство ООО «Касталия» отбивается от чиновников и одновременно инвестирует в электрические сети 615 000 руб. в условиях убыточного года (более двух миллионов рублей) из-за прекращения работы станции метро «Выборгская».*

*Это и в условиях, когда чиновники требуют всё, включая и только что реконструированные электрические сети, уничтожить.*

Обращаясь к чиновникам, считающим возможным откликнуться на призыв Президента страны «кардинально улучшить управление», мы говорим: «Давайте, исследуем часть жизненного цикла испытательной станции ООО «Касталия», отражённую в данной статье, и напишем совместное эссе о том, что задумывалось реконструкторами и что получилось за год напряжённой работы по созданию КИО СПб. Когда-то нужно начинать работать над ошибками».

#### **Технологическая операция № 24:**

И, наконец, в дело вступает аналог Агентства КУГИ СПб.

15.07.2015 звонок на мобильный телефон директору ООО «Касталия»: человек, представляющийся скороговоркой и задающий вопрос, когда ООО «Касталия» освободит арендуемый объект. Путём расспросов директору ООО «Касталия» удалось узнать, что звонит сотрудник Управления договоров аренды КИО СПб Роман Юрьевич Серов, тел. 576-39-60, временно Управление находится по адресу: Арсенальная набережная, дом 13.

Ему поручено удалить ООО «Касталия» из пешеходного тоннеля, соединяющего станцию метро «Выборгская» с Чугунной улицей. На вопрос, кто приказал так поступить, последовал ответ: начальник Управления нежилого фонда КИО СПб А.Е. Ким. Директор ООО «Касталия» попросил номер телефона А.Е. Кима, на что Р.Ю. Серов ответил, что не знает номера.

Директор ООО «Касталия» спросил, представляет ли Р.Ю. Серов, о чём идёт речь. Р.Ю. Серов ответил, что только что прошёл весь пешеходный тоннель, поэтому хорошо представляет. Директор ООО «Касталия» сказал, что летом 2009 года работников ООО «Касталия» уже удаляли из тоннеля и из КМРТ, два года ставленник КУГИ СПб использовал и городское имущество (место, на котором находятся модули КМРТ), и имущество ООО «Касталия» (сам КМРТ) и не платил за аренду ни копейки. Р.Ю. Серов сказал, что о прошлом говорить не надо, а ООО «Касталия» должно ответить, согласно ли оно освободить тоннель. Если не согласно, то к предприятию будут применены меры принуждения.

Тогда директор ООО «Касталия» спросил Р.Ю. Серова, понимает ли он, какую работу нужно проделать, чтобы уничтожить КМРТ, находящийся в тоннеле. Р.Ю. Серов возмутился: «С какой стати вы будете разрушать КМРТ? Вы должны просто отдать ключи и уйти. Что за ответ – сразу разрушать!». Директор ООО «Касталия» сказал, что свяжется со своим юристом и поручит ему вести возникший конфликт по поводу выселения. Р.Ю. Серов сказал, что позвонит завтра, а к моменту его звонка ООО «Касталия» должно дать ответ.

Р.Ю. Серов позвонил только 04.08.2015 и поинтересовался, что ООО «Касталия» решило по вопросу освобождения КМРТ со сдачей ключей. Директор ООО «Касталия» ответил, что 20.07.2015 было совещание в КИО СПб (Подъезд № 6) с участием председателя КИО СПб Ю.В. Лудиновой, Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге А.В. Абросимова и руководителей ООО «Касталия». Р.Ю. Серов спросил, есть ли протокол совещания. Директор ответил, что протокол, если составляется, то обычно составляется через несколько дней, а, возможно, и месяцев, подписывается только представителем КИО СПб (так поступал КУГИ СПб) и отсылается. Пока ООО «Касталия» ничего не получило. Тогда Р.Ю. Серов спросил, приглашали ли представителей ООО «Касталия» письмом. Директор ответил, что приглашали через омбудсмена, отдельного приглашения от КИО СПб не было. Р.Ю. Серов спросил, что решили на совещании. Директор ответил, что Ю.В. Лудинова взяла перерыв, так как у неё на руках два отчёта об оценке права аренды места под КМРТ, результаты которых отличаются на порядок; а то, что КИО СПб запрашивал у ООО «Касталия» после совещания, всё передано. Тогда Р.Ю. Серов сказал, что ему трудно будет узнать про это совещание. Директор сказал, что не может регулировать отношения внутри КИО СПб. Р.Ю. Серов раздумчиво сказал, что попытается что-то узнать, если получится, снова позвонит.

Звонка не последовало. Возникло исковое заявление на выселение ООО «Касталия», подписанное А.Е. Кимом.

#### **Технологическая операция № 25:**

13.11.2015 исковое заявление не от лица Подъезда № 6. Исковое заявление подписано начальником управления КИО СПб А.Е. Кимом. Настораживает, что слово управление написано со строчной буквы и название Управления отсутствует.

Первое судебное заседание назначено на 09.02.2016.

Интересное наблюдение: в суд на ООО «Касталия» подал начальник управления КИО СПб А.Е. Ким. Это тот человек (см. технологическую операцию № 20), который на совещании 15.05.2014, будучи начальником Методического управления КУГИ СПб,

дважды повторил, что расторжение договора аренды - прерогатива районного агентства КУГИ СПб, центральный аппарат КУГИ СПб не может вмешаться в решение районного агентства, даже если бы захотел. Сейчас он мог бы (раз подаёт в суд на ООО «Касталия») пояснить созданное им регулирующее воздействие на испытательную станцию ООО «Касталия», которую чиновники без всяких предлогов, за исключением тезиса «Такова позиция КУГИ СПб», пытаются самозабвенно уничтожить с 01.07.2005, с момента, когда предприятию «Мостотрест» было запрещено получать арендную плату, поступавшую от ООО «Касталия» за место, на котором находится КМРТ, и предприятию «Касталия» с огромным трудом удалось заставить КУГИ СПб принимать арендную плату от ООО «Касталия» на расчётный счёт Комитета.

Но А.Е. Ким действует через своего работника Р.Ю. Серова, который требует от директора ООО «Касталия» отдать ключи от КМРТ, принадлежащего ООО «Касталия» на праве собственности, и убраться. Внесудебное разбирательство конфликтов в КИО СПб по-прежнему не освоено: сразу в суд (предварительно, как всегда ловушка – договор аренды оказывается заключённым на неопределённый срок).

Предприятию «Касталия» не ясно, хочет ли КИО СПб забрать испытательную станцию, в которую предприятием «Касталия» вложено около 20 млн рублей, чтобы, как обычно, передать её своему ставленнику, или уничтожить испытательную станцию в связи с тем, что коррупционное поведение КУГИ СПб в этом месте получило огласку.

То, что мы наблюдаем, это имитация управления. Всеобъемлющая коррупция возможна только при имитации управления территориями.

***Чего стоит только исковое заявление КИО СПб на выселение ООО «Касталия» в момент окончания длившегося почти 20 лет оформления присоединения мощности 49 кВт к КМРТ. Хорошенькое управление имуществом города.***

***Испытательная станция на депрессивной запущенной городской территории с необходимостью инвестирования 20 млн рублей не может возникнуть при арендодателе КИО СПб. Она возникла при арендодателе СПбГУП «Мостотрест» и его директоре Ю.А. Петрове человеке дела, управленце, который не создавал ловушки для арендатора, а использовал созидательные возможности арендатора на благо Петербурга. А работники КИО СПб - писемоводители и должны выполнять работу писемоводителей. Управлять городским имуществом должны опытные управленцы.***

Отметим достижение испытательной станции ООО «Касталия»: там, где обычное предприятие выдержало бы только 4 технологические операции КУГИ СПб и получило бы соответствующий объём информации о качестве управления городским имуществом, испытательная станция уже выдержала 25 технологических операций КУГИ СПб (КИО СПб) и вскрыла глубинные недостатки управления.

Обратим внимание на две следующие цитаты:

«789 млрд рублей ... это то, что условно неэффективное государственное регулирование накладывает на бизнес» замминистра экономического развития РФ Олег Фомичев (газета «Деловой Петербург» № 212 от 18.12.2015).

***«Минфин РФ перечислит 5 млрд рублей Санкт-Петербургу на покрытие дефицита бюджета» (сообщение Петербургского телевидения 17.12.2015).***

***КИО СПб (после неудачной попытки КУГИ СПб передать материальные ценности на сумму около 20 млн рублей своему ставленнику) пытается выглядеть решительным органом***



*власти, который с лёгкостью, без всякой аргументации, уничтожает чужие материальные ценности (по поговорке: «Голова, в которой нет компетенций, ногам покоя не даёт»).*

*Нужно обратиться в Минфин РФ, чтобы он перечислил 5 млрд рублей не Петербургу, а, если есть лишние деньги, другому субъекту федерации, который умеет сохранять созданное своим населением. Этим Минфин РФ принесёт большую пользу жителям Петербурга – со скандалом уйдут чиновники, которые не умеют управлять (это обычно никчёмные люди, которые вообще ничего не умеют, тем более создавать материальные ценности – чтобы хоть как-то проявлять себя, они будут только уничтожать, уничтожать и уничтожать).*