

*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

**Уполномоченному по защите  
прав предпринимателей  
в Санкт-Петербурге**

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

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

**А.В. Абросимову**

**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)**

Уполномоченный по защите п  
№ 1053/15  
от 02.10.2015



№ 38 01.10.2015

**Уважаемый Александр Васильевич!**

В дополнение к ранее направленному в Ваш адрес письму от 06.08.2015 № 33 ООО «Касталия» полагает необходимым указать следующее.

Как Вам известно, на последнем совещании в КИО Санкт-Петербурга 20.07.2015 было принято несколько решений, направленных в адрес различных участников совещания:

- КИО Санкт-Петербурга провести работу с оценочной организацией – ООО «Клиринг» - с целью устранения противоречий с ООО «Касталия» при приемке выполненных работ по составлению отчета об оценке уровня рыночной ставки арендной платы части Выборгского пешеходного тоннеля;

- ООО «Касталия» предоставить в КИО Санкт-Петербурга отчет об оценке, выполненный независимой оценочной организацией по своему усмотрению с экспертизой этого отчета;

- ООО «Касталия» продолжить внесение арендной платы за пользование частью Выборгского пешеходного тоннеля, исходя из ранее установленных договорами М-94 и М-94/С ставок до принятия согласованного решения;

- КИО Санкт-Петербурга выработать обоснованный правовой механизм принятия решения относительно размера арендной платы за пользование объектами, определяемой методом индивидуальной оценки, при наличии двух и более отчетов об оценке с положительными заключениями СРО, содержащими различные ставки.

ООО «Касталия» по объективным причинам смогло выполнить решения только в части: в КИО Санкт-Петербурга по запросу КИО СПб от 23.07.2015 № 30308-32/15 ООО «Касталия» с сопроводительным письмом № 30 от 27.07.2015 представило отчет об оценке независимого оценщика по выбору (ООО «Северо-Западное экспертное бюро») и соответствующее экспертизу этого отчета - Экспертное заключение от 24.06.2015 № Э-0245/15 НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров

оценки», Москва, 2015. Текущие арендные платежи оплачиваются обществом в полном объеме и в сроки, установленные договорами аренды № М-94 и М-94/С.

При этом предложенная КУГИ Санкт-Петербурга другая оценочная организация ООО «Клиринг», имея обоснованные претензии ООО «Касталия» как заказчика работ относительно некорректного и не основанного на законе подбора объектов-аналогов для расчета рыночной ставки арендной платы, отказалось обсуждать замечания заказчика и вносить изменения в подготовленный отчет об оценке № 350/15РВ-с от 29.04.2015, что препятствует полному выполнению решений, принятых на заседании 20.07.2015, и направлению данного отчета для проведения экспертизы.

Некорректность объектов-аналогов, использованных ООО «Клиринг» для выполнения отчета об оценке, является настолько очевидной, что ставит под сомнение возможность дальнейшего использования этого отчета, нецелесообразность оплаты ООО «Касталия» экспертных услуг и последующего направления отчета в СРО для проведения экспертизы.

В Приложении к настоящему письму приведен экспресс-анализ объектов-аналогов, использованных ООО «Клиринг» в своем отчете об оценке, и объектов-аналогов, с местом нахождения в Выборгском и Калининском районе СПб, находящихся в непосредственной близости от Выборгского пешеходного тоннеля, ставка арендной платы за пользование которыми существенно отличается от указанных в отчете. Представленный в приложении к письму экспресс-анализ содержит также ряд соображений по общему анализу сложившейся ситуации и предложения по возможному механизму урегулирования вопросов.

Кроме того, КИО Санкт-Петербурга до настоящего времени не приняло и не довело до сведения ООО «Касталия» правовой механизм принятия решения относительно размера арендной платы за пользование объектами, определяемой методом индивидуальной оценки, при наличии двух и более отчетов об оценке, содержащих различные ставки.

При этом для дальнейшей своевременной оплаты по договорам аренды ООО «Касталия» запросило в КИО Санкт-Петербурга акт сверки взаимных расчетов по договорам.

В ответ на запрос КИО Санкт-Петербурга направило ООО «Касталия» по электронной почте копию акта сверки расчетов по действующим договорам аренды части Выборгского пешеходного тоннеля. Однако, акт сверки, как и ранее, содержит не мотивированные и не основанные на законе и договорах «задолженности» по арендной плате, которых не существует.

Это обстоятельство также идет вразрез с решением совещания от 20.07.2015, согласно которому до принятия согласованного решения ООО «Касталия» продолжить внесение арендной платы за пользование частью Выборгского пешеходного тоннеля, исходя из ранее установленных договорами М-94 и М-94/С ставок.

Именно эти обстоятельства препятствуют конструктивному диалогу по вопросу установления обоснованной ставки арендной платы за пользование Выборгским пешеходным тоннелем, требуют Вашего содействия и послужили основанием для обращения ООО «Касталия» в Ваш адрес с письмом от 06.08.2015 № 33.

ПРИЛОЖЕНИЕ: экспресс-анализ на 2 листах.

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



А.В. Калитаев

Экспресс-анализ объектов-аналогов, примененных оценочной компанией ООО «Клиринг», для расчета арендной платы за использование участков в Выборгском пешеходном тоннеле в отчетах об оценке № 350/15PB-с от 29.04.2015 и № 3295/13K-с от 20.12.2013.

Анализ ситуации на 30.09.2015

ООО «Касталия» провело подробный сравнительный математический анализ алгоритмов расчета арендной платы, примененных в отчетах об оценке ООО «Клиринг» № 350/15PB-с от 29.04.2015 и № 3295/13K-с от 20.12.2013, с алгоритмом расчета, применённого в представленном ООО «Касталия» в КИО СПб альтернативном отчете № 196-02-14-ОН от 25.02.2015, выполненном ООО «Северо-Западное экспертное бюро». Проведенный анализ показал, что математические алгоритмы, примененные во всех отчетах, дают практически одни и те же результаты, если ими обрабатывать данные по арендной плате одних и тех же объектов-аналогов. Другими словами, результат, получаемый при расчете, практически целиком зависит от выбранных для обработки объектов-аналогов. Прделанная ООО «Касталия» работа весьма наглядно подтверждает данный факт и подробно представлена в иллюстрирующих соответствующие расчеты материалах.

Принцип подбора объектов-аналогов, примененных для расчета арендной платы, использованный ООО «Северо-Западное экспертное бюро» в альтернативном отчете об оценке № 196-02-14-ОН от 25.02.2015, выполненном для ситуации с функционирующей станцией метро «Выборгская», был основан на базисных понятиях теории оценки и требованиях ФСО в части правил подбора аналогов, из которых следует, что местоположение объекта является важнейшим ценообразующим фактором. В связи с этим подробно была исследована картина рынка в районах, непосредственно прилегающих к Выборгскому пешеходному тоннелю, а также величина арендной платы для большого количества торговых объектов, там расположенных. После глубокого экономического анализа большого числа объектов (в отчете представлен анализ 17 объектов), было выбрано 10 наиболее близких по характеристикам объектов-аналогов, на основании параметров которых был проведен расчет. Диапазон значения арендной платы для торговых объектов в этом районе даже при работающей станции метро «Выборгская» существенно ниже, чем в других районах города: около 700 – 2000 руб. за кв. метр в месяц. После закрытия же станции метро «Выборгская» в феврале 2015 года (период, соответствующий оценке в отчете 2015 года ООО «Клиринг») спрос и, соответственно, цены на торговые места в этом районе и вовсе рухнули.

Диапазон цен, объектов аналогов, используемых в отчете № 350/15PB-с от 29.04.2015 ООО «Клиринг» (стр. 61 отчета, табл. 13.2.1) составлял 1250 – 2650 руб. за кв. метр в месяц для ситуации с неработающей станцией метро «Выборгская», при этом ни один из аналогов не был взят из районов, прилегающих к данной станции метро. В частности, два из пяти взятых для использования объектов-аналогов почему-то находятся в непосредственной близости от работающих станций метро «Московская» и «Ломоносовская», вблизи перекрестка многочисленных транспортных маршрутов, в густонаселенных районах с высокой пешеходной проходимостью. При этом значения арендных ставок, используемых при обработке пяти аналогов, составляли 1250, 2000, 2450, 2500, 2650 руб за кв. метр в месяц, а именно :

1. СПб, Кондратьевский пр., д.17 ( 2500 руб./м кв. в месяц ) ;  
(объект находится рядом со скоплением многоэтажных бизнес-центров, недалеко от площади Калинина );
2. СПб, Московский проспект, д.207, лит.А, сооружение 2 ( 2450 руб./м кв. в месяц )  
( объект находится у станции метро «Московская» ) ;
3. СПб, Ивановская ул, д.6, лит. П, ( 2450 руб./м кв. в месяц )  
( объект находится у станции метро «Ломоносовская» ) ;
4. СПб, Яхтенная ул., д. 37, ( 2000 руб./м кв. в месяц )  
(объект находится на границе многоэтажного жилого района на пересечении с Камышовой улицей, рядом с остановками большого числа маршрутов общественного транспорта, идущего вереницей друг за другом);

5. СПб, Лабораторный пр., д.31, ( 1250 руб./м кв. в месяц );  
(объект – небольшой павильон, расположен в месте с низкой проходимостью, ориентирован на потребителей и сотрудников, расположенных рядом строительных центров и жильцов, расположенных неподалеку нескольких многоэтажных жилых домов).

Перечисленные выше объекты оценщик по непонятным причинам посчитал аналогами объектов, находящимися у неработающей станции метро «Выборгская», практически в промзоне. При этом сам принцип выбора именно этих аналогов в отчете абсолютно не нашел своего отражения, чем вызвал естественные вопросы заказчика – ООО «Касталия», и на которые оценщик – ООО «Клиринг» категорически отказался отвечать.

Диапазон цен объектов аналогов, используемых в отчете № 3295/13К-с от 20.12.2013 ООО «Клиринг» (стр. 74 отчета, табл. 13.1) составлял 2500 – 5714 руб. за кв. метр в месяц для ситуации с работающей станцией метро «Выборгская» (было использовано пять аналогов, с величинами арендных ставок: 2500, 4000, 4375, 4500, 5714 руб. за кв. метр в месяц), при этом ни один из аналогов также не был взят из районов, прилегающих к станции метро «Выборгская» :

1. СПб, Ленинский пр./ бульвар Новаторов ( 4500 руб./м кв. в месяц )  
( объект находится у ст. метро «Ленинский проспект» );
2. СПб, Московский пр., д. 103 ( 4000 руб./м кв. в месяц )  
( объект находится у ст. метро «Московские ворота» );
3. СПб, ул. Дыбенко, д. 23 ( 4375 руб./м кв. в месяц )  
( объект находится у ст. метро «ул. Дыбенко» );
4. СПб, подземный переход пл.Ленина / Боткинская ( 2500 руб./м кв. в месяц )  
(объект находится между выходами со станции метро «площадь Ленина» на пл.Ленина и на улицу Боткинская );
5. СПб, Выборгское шоссе, д.1 ( 5714 руб./м кв. в месяц )  
( объект находится у ст. метро «Озерки» ).

Все эти аналоги находятся на оживленных магистралях, в гуще жилых застроек и пешеходных потоков, у многочисленных остановок наземного пассажирского транспорта, в непосредственной близости от вестибюлей популярных станций метро Санкт-Петербурга.

Еще одной характерной деталью данного отчета, являясь, так называемый, анализ среднего диапазона арендных ставок на объекты торгового назначения, расположенных у станций метро Санкт-Петербурга (данные по 28 станциям метро). В таблице 11.3.3, приведенной на стр. 58 отчета, отсутствует станция метро «Выборгская», и соответственно, отсутствуют данные для анализа, непосредственно относящиеся к расчету по данному объекту оценки – Выборгскому пешеходному тоннелю, так необходимые для правильного подбора объектов-аналогов.

С учетом того, что станция метро «Выборгская» находится на границе малонаселенной смешанной застройки с промышленной зоной, куда ведет Выборгский пешеходный тоннель, очевидно, что оценщик должен был в первую очередь проанализировать экономическую ситуацию и рынок, сдающихся под торговлю помещений, именно в этом районе. В теории оценки этот подход реализует один из фундаментальных принципов оценки и находит свое отражение в понятии «ситуус» объекта (его экономическое окружение).

Дополнительными особенностями экономической ситуации при использовании Выборгского пешеходного перехода под торговлю является практически отсутствие в нем покупателей в выходные и праздничные дни, после вечернего часа пик, сам потребительский спрос, позволяющий продавать здесь лишь недорогие товары эконом-класса для людей, проходящих на работу в промзону на Чугунную улицу, низкое технологическое исполнение самого тоннеля, являющегося сырым, нереспектабельным объектом. Этим данный пешеходный переход отличается от многих пешеходных тоннелей Санкт-Петербурга, где реализуются дорогие изделия, вплоть до ювелирных, в частности в пешеходном тоннеле у метро

«Ломоносовская», использованном ООО «Клиринг», как объект-аналог в отчете об оценке 2015 года.

Все вышеизложенное иллюстрирует то, что при подходе к выбору аналогов, реализованному ООО «Клиринг» в отчетах 2013 и 2015 годов был полностью проигнорирован основной ценообразующий фактор объекта оценки – его месторасположение, которое определяется в первую очередь транспортной доступностью и экономическим окружением объекта оценки (ситусом).

Размер арендной ставки, полученной в результате расчета и одобренной СПб ГУП ГУИОН, приведенной в отчете об оценке № 3295/13К-с от 20.12.2013 ООО «Клиринг», был категорически отвергнут ООО «Касталия», так как торговые места в Выборгском пешеходном тоннеле никаким образом не могут быть сданы по ценам, сопоставимым с аналогами, выбранными для расчета ООО «Клиринг», и объективно могут лишь соответствовать среднерыночной цене торговых мест в районе у станции метро «Выборгская».

Неадекватный подбор аналогов в данном расчете дал результат, абсолютно несопоставимый с экономическими возможностями торгового комплекса ООО «Касталия», расположенного в пешеходном тоннеле у станции метро «Выборгская», что привело в свою очередь к соответствующему отказу ООО «Касталия» в 2014 году от подписания нового договора аренды на предложенных условиях и к дальнейшим противоречиям между ООО «Касталия», КУГИ СПб и СПб ГУП ГУИОН.

Размер арендной ставки, полученной в результате расчета, приведенной в отчете об оценке № 350/15РВ-с от 29.04.2015 ООО «Клиринг», для ситуации с неработающей станцией метро «Выборгская» по тем же причинам, что и предыдущий отчет 2013 года, не отражает реальную рыночную ситуацию, соответствующую рассматриваемому объекту оценки (участкам тоннеля в Выборгском пешеходном тоннеле).

ООО «Касталия» неоднократно предлагало обсудить на разных уровнях и в разном составе результаты расчетов, проведенных оценочными компаниями, но каждый раз сталкивалось с нежеланиями оппонентов, аргументировано обосновывать свою позицию. В 2011 году такая дискуссия ООО «Касталия» с КУГИ СПб закончилась решениями арбитражных судов в пользу ООО «Касталия», где в ходе расследования обстоятельств была проведена судебная экспертиза по определению величины арендной платы за рассматриваемые здесь участки Выборгского пешеходного тоннеля.

Результат данной экспертизы № 2545/12-3 от 14.08.2009, проведенной по указанию арбитражного суда (дело № 15309/2008), соответствует и нынешнему значению арендной платы, уплачиваемой на сегодняшний день ООО «Касталия» в адрес КИО СПб по договорам от 30.04.2004 № М-94 и М94/С (с учетом индексации), и результатам, полученным независимым оценщиком ООО «Северо-Западное экспертное бюро» в 2015 году (отчет №196-02-14-ОН от 25.02.2015, получивший положительную экспертизу в СРО (НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки», Москва).

Указанный необъективный подход к подбору аналогов в отчетах ООО «Клиринг» 2013 и 2015 годов является не единственной, хотя и определяющей, причиной сильного расхождения полученных в них результатов с результатами судебной экспертизы, проведенной в 2009 году, и отчетом, выполненной независимым оценщиком ООО «Северо-Западное экспертное бюро» в 2015 году. Все факторы подробно проанализированы ООО «Касталия», и так же, как и анализ фактора, описанного выше, могут быть подробно изложены. ООО «Клиринг» отказался обсуждать с заказчиком отчета (ООО «Касталия») какие-либо стороны отчета и отвечать на заданные по нему вопросы, вносить исправления в отчет, предложив передать данный отчет в соответствующее СРО. В такой ситуации ООО «Касталия» принимает естественное решение не подписывать акт сдачи-приемки работ по договору на выполнение ООО «Клиринг» отчета об оценке, в котором имеется формулировка «Работы выполнены в полном объеме и с надлежащим качеством».

В связи с тем, что КИО СПб, взяв на совещании 20.07.2015 небольшую паузу для принятия решения о своих действиях при наличии противоречащих друг другу отчетов об оценке, на

настоящий момент - 30.09.2015 не приняла такого решения, ООО «Касталия» непонятен механизм использования в возникшей ситуации отчета ООО «Клиринг» № 350/15РВ-с от 29.04.2015 (с учетом того, что срок его возможного использования заканчивается в момент открытия вестибюля станции метро «Выборгская», которое состоится до конца 2015 года), даже при наличии на него положительной экспертизы СРО, которая, по-видимому, могла бы быть получена, так как дискуссии в этой инстанции с заказчиком отчета также не предполагаются.

В сложившейся ситуации для внесудебного урегулирования возникшего и продолжающегося много лет спора по вопросу арендной ставки рассматриваемого объекта (при наличии двух и более отчетов об оценке и противоречащих друг другу результатов) может быть применен любой из предлагавшихся ранее разработанных ООО «Касталия» подходов. Простейшим из них в данном случае является создание независимой комиссии, которая могла бы исследовать рыночную ситуацию у станции метро «Выборгская». Это легко можно проследить как по всем имеющимся открытым источникам информации (бюллетеням недвижимости, Интернету), так и путем выхода на место.

Необходимо отметить, что такая форма работы принесла бы городу большую пользу, так как подробный, непредвзятый анализ ситуации, возникшей по вопросу расчета арендной ставки в Выборгском пешеходном тоннеле, выявил бы большое количество проблем, накопившихся в деле проведения оценки, создания заданий на оценку, о чем давно говорится как самим сообществом оценщиков, так и потребителями их отчетов. Комплекс мелкорозничной торговли ООО «Касталия», являющийся по своей сути своеобразной испытательной станцией, представляет собой зеркало, отражающее все эти проблемы, в конечном счете, мешающие не только арендаторам, но и арендодателю (КИО СПб). Детальный анализ сложившейся ситуации мог бы принести пользу также в деле улучшения процесса управления городским имуществом.

Дополнительно можно сказать, что набор ценообразующих факторов КМРТ ООО «Касталия» в Выборгском пешеходном тоннеле гораздо шире, чем нашедший свое отражение набор факторов, используемых в отчетах об оценке. Например, в созданном в свое время КУГИ СПб задании на оценку, совершенно не нашел свое отражение тот факт, что созданный ООО «Касталия» торговый комплекс, избыточен по количеству рентабельных торговых мест, так как создавался, при непосредственном участии СПб ГУП «Мостотрест», во многом с целью обеспечения безопасности в тоннеле, для чего под комплекс были заняты все многочисленные пустые пространства и закоулки в тоннеле, так как его проектирование и строительство происходило во времена громких терактов в нашей стране, первым из которых был теракт в пешеходном тоннеле на Пушкинской площади в Москве. КМРТ ООО «Касталия» имеет в своем составе большое количество специальных сооружений, в том числе антитеррористические ворота, выполненные по специальным технологиям. На сооружение этого комплекса ООО «Касталия» затратило большое количество средств, предлагая городу рассмотреть модель самокупаемости сопровождения депрессивной городской территории, ее благоустройства и безопасности. Не нашел места в рассматриваемой ситуации и тот факт, что проект КМРТ в свое время был утвержден городскими инстанциями, только при условии оборудования изолированной площадки для сбора мусора и канализированного туалета, под которые ООО «Касталия» арендует значительные площади не в тоннеле, а на поверхности земли (у других арендаторов), и на которые в свое время ООО «Касталия» также затратило значительные средства, в том числе, на благоустройство этих территорий, представляющих в то время городские свалки. Аренда этих площадей, являющихся вспомогательными для функционирования КМРТ, не приносит дохода, а является чистыми расходами ООО «Касталия» для обеспечения нормального функционирования комплекса. Таким образом, ООО «Касталия» считает, что процесс функционирования КМРТ в Выборгском пешеходном тоннеле в части его доходности представляется многим ответственным лицам необъективно, социальная же значимость существования этого комплекса во многом недооценена.

Исполнительный директор и  
научный руководитель ООО «Касталия»

исп. Федорова Т.А. , тел 995-06-85



А.В. Калитаев