

Общество с ограниченной ответственностью «Касталия»
Испытательная станция
(castalia1991@yandex.ru)

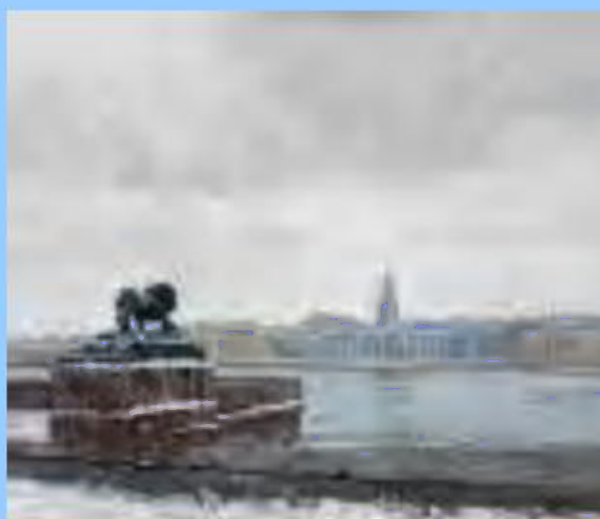
Цикл НИР «Управление территорией»

НИР «Управление малым предпринимательством на
территории»

НИР «Управление имуществом хозяйственной публичной
организации»

**ОТЧЁТ
О НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЙ РАБОТЕ (НИР)**

**Материалы в резолюцию
Круглого стола «Доступ малого бизнеса к имуществу и
земле» XIII Форума субъектов малого и среднего
предпринимательства Санкт-Петербурга (22.12.2015),
переданные руководителям КИО СПб**



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 обитаемой территорией»

НИР «Управление малым предпринимательством на территории»
НИР «Управление имуществом хозяйственной публичной организации»

РАЗДЕЛ:

**Натурные испытания экспериментального участка городской территории,
организованного ООО «Касталия»**

ПОДРАЗДЕЛ:

Смена арендодателя места, на котором находятся модули комплекса мелкорозничной торговли (КМРТ) ООО «Касталия», являющегося источником дохода, предназначенного для сопровождения экспериментального участка городской территории
(это место(далее Объект) представляет собой часть сооружения кадастровый №78:0:0078:0:15, расположенного по адресу: 194004, Санкт-Петербург, Лесной пр., Литера Г, сооружение №1)

Материалы в резолюцию

Круглого стола «Доступ малого бизнеса к имуществу и земле» XIII Форума субъектов малого и среднего предпринимательства Санкт-Петербурга (22.12.2015), переданные руководителям КИО СПб

**Руководитель НИР
и исполнитель отчета**

А.В. Калитаев

Санкт-Петербург

2015

Эта брошюра (со страницы 3) была роздана ряду официальных лиц, присутствовавших 22.12.2015 на Круглом столе «Доступ малого бизнеса к имуществу и земле»¹ XIII Форума субъектов малого и среднего предпринимательства Санкт-Петербурга, а на следующий день после окончания XIII Форума направлена губернатору Петербурга. Это 6 заметок, объединённых одной темой: как нам коренным образом улучшить управление Петербургом, чтобы в случае успеха распространить опыт Петербурга на всю страну.

Основная идея:

Совместная работа чиновников-управленцев с экспертами-управленцами, представляющими гражданское общество.

Почему это выход из создавшегося положения.

Дело в том, что за последние четверть века в обществе сложилась угрожающая обстановка, от которой нужно срочно избавляться, - распространилось мошенничество, более того, мошенничеством всё пропитано. Это коренным образом ухудшило качество жизни приличных людей. Например, все смеются над чиновниками – сплошь научными работниками. Все знают, что делается в высших учебных заведениях. В результате приходится, например, иметь дело с чиновниками, у которых на руках неподдельные дипломы, но эти чиновники так же опасны, как чиновники – обладатели поддельных дипломов. Проходимцы, опираясь на закон, отбирают квартиры у пенсионеров - их единственное имущество, заработанное за всю жизнь, и у многодетных матерей. И так повсюду. Появился новый тип мошенника – мошенник, у которого абсолютно отсутствует чувство жалости. Это уже очень опасно для существования общества. Но у таких людей обычно отсутствует ум, и это нужно использовать при их выявлении. Они могут быть смышленными, но интеллектуально развитому человеку невогнать быть мошенником, всё время имитировать деятельность. Новый тип мошенника не достоин жалости, и поэтому от него можно защищаться, не боясь его обидеть. Это позволяет расширить множество проектируемых алгоритмов защиты от мошенников. ООО «Касталия» занимается изобретением таких алгоритмов уже четверть века.

Среди чиновников, судя по сообщениям СМИ, относительно большое число мошенников. Многие идут в чиновники, чтобы обогащаться, и даже бравируют этим. Это удручает. Лучше бы этого не было, но раз уж так случилось, нужно изобретать алгоритмы защиты приличных людей от чиновников. Это очень трудно, так как чиновники имеют возможность на законных основаниях нанести выбранному ими лицу ущерб любого наперед заданного размера и при этом никак не аргументировать своего поведения (такой способ работы они методом проб и ошибок выработали за последние четверть века). Положение усугубляется тем, что наказывать чиновника за плохое качество работы в современной России не принято.

Многие чиновники любят давать пространные (обычно малоинформативные) интервью. Объяснение чиновником причин необходимости 25 технологических операций, фигурирующих во второй статье данной брошюры, было бы хорошей проверкой его интеллектуального уровня. Отказ чиновника от выполнения такой работы над ошибками свидетельствует, что перед нами имитатор. Если бы чиновник знал, что ему придётся объяснять обществу свои действия не под углом зрения коррупции, а под углом зрения наличия у него ума, это бы резко уменьшило число желающих стать чиновниками и уменьшило бы спрос на дипломы, свидетельствующие, что их обладатель - научный работник. Можно было бы начать возрождение высшей школы, воссоздание научных школ.

С 22.12.2015 в Петербурге начинается совместная работа чиновников-управленцев с экспертами-управленцами, представляющими гражданское общество. Ряд экспертов уже заявили, что присоединяются к работе, начатой предприятием «Касталия».

¹ Перед самым Форумом название темы Круглого стола было изменено, тема стала называться «Административные барьеры в сфере арендных отношений, тормозящие развитие предпринимательства в Санкт-Петербурге. Возможные пути решения». Одному такому пути посвящена эта брошюра.

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

Предложения в резолюцию Круглого стола «Доступ малого бизнеса к имуществу и земле»
XIII Форума субъектов малого и среднего предпринимательства Санкт-Петербурга.
22.12.2015

1. Некоторые фундаментальные недостатки функционирования КИО СПб и предложения по избавлению от этих недостатков.
2. Взаимообогащение коррупционного и имитационного поведений.
3. Программа совместной с чиновниками работы на месяц: с 22.12.2015 по 21.01.2016.
4. Программа работы на 2016 год.
5. Предложения в Резолюцию Круглого стола «Административные барьеры, препятствующие развитию малого бизнеса: пути преодоления» Ежегодных публичных слушаний по проблемам, препятствующим развитию предпринимательства в Санкт-Петербурге, организованных Уполномоченным по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге 26.11.2015
6. Памятка участнику Круглого стола «Доступ малого бизнеса к имуществу и земле» XIII Форума субъектов малого и среднего предпринимательства Санкт-Петербурга. 22.12.2015.

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

Некоторые фундаментальные недостатки функционирования КИО СПб¹
 и предложения по избавлению от этих недостатков
 (в резолюцию Круглого стола «Доступ малого бизнеса к имуществу и земле» XIII Форума
 субъектов малого и среднего предпринимательства Санкт-Петербурга. 22.12.2015)

1. Предпринимателям **не известна постановка подзадачи управления имуществом Петербурга** (в том числе, как эта постановка сопрягается с постановками других подзадач задачи управления Петербургом). Бытует мнение, что подзадача управления имуществом поставлена неправильно (у неё всего один выходной параметр), и предпринимательское сообщество с этим смирилось, положение неуклонно накаляется. Так идут десятилетия.

Результат: враждебность взаимоотношений предпринимателей, не имеющих связей в КИО СПб, с КИО СПб.

Возможный способ исправления недостатка:

Председатель экспертного совета Санкт-Петербургского Союза предпринимателей А.В. Калитаев готов на общественных началах проанализировать постановку подзадачи управления имуществом и в результате совместной работы с руководителями КИО СПб и других комитетов правительства Петербурга уточнить эту постановку.

Если исправить этот недостаток, многие остальные недостатки исправятся сами собой.

2. При возникновении конфликта КИО СПб с предпринимателем часто **невозможно выяснить, в чём точно состоит конфликт: со стороны КИО СПб следуют противоречивые требования, сопровождаемые угрозами, различные подразделения (иногда одно и то же) выдвигают различные взаимоисключающие претензии. Выявить работника КИО СПб, который может разъяснить, в чём дело, обычно невозможно.** Складывается впечатление, что такого работника не существует.

Возможный способ исправления недостатка:

Запретить работникам КИО СПб писать неинформативные письма: после первого письма-претензии, по которому у адресата возникают вопросы, организовывать встречу представителя предприятия, получившего претензию, с работником КИО СПб, владеющим вопросом, затем обсуждение, протокол разногласий и, если внесудебно вопрос не удаётся разрешить, судебное разбирательство.

Прекратить практику совещаний в КУГИ СПб «стенка на стенку» (это пустая трата времени и нервной энергии): достаточно по одному представителю с каждой стороны, но с документами, уточнения по электронной почте и результат – протокол разногласий, чёткостью формулировок которого можно восхититься.

3. **У КИО СПб пока отсутствует культура обработки предложений по улучшению работы.** Даже в течение одиннадцати лет детально исследованные недостатки с помощью испытательной станции (детальное документирование, анализ, результаты анализа в виде научно-технических отчётов) ни разу не обсуждались (такое впечатление, что в штате КИО СПб нет не только управленцев, но и просто чиновников, способных на законодательную инициативу в случаях, когда возникло регулирующее воздействие, противоречащее здравому смыслу).

¹ Некоторые из перечисленных недостатков ярко проявились в функционировании КУГИ СПб, но в работе КИО СПб они не исправлены.

Возможный способ исправления недостатка:

Совместная работа чиновников-управленцев с экспертными советами общественных организаций предпринимателей (в частности, СПб Союза предпринимателей). Особенно ценна при этом такая совместная работа на испытательных станциях (в частности, на испытательной станции, организованной и сопровождаемой ООО «Касталия»).

4. Очень мешает делу отсутствие ответственности работника КИО СПб за ущерб, нанесенный предпринимателю.

Обычно регулирующее воздействие, банкротящее предпринимателя, исходит от работника, которому приказано вышестоящим чиновником это сделать (так этот работник впоследствии объясняет произошедшее пострадавшему). Все же вышестоящие чиновники объясняют предпринимателю, что это инициатива работника, который подписал соответствующий документ, они не могут вмешаться, даже если бы захотели. Юридически всё обставляется так, чтобы предпринимателя без связей, которого предстоит обанкротить, поставить в заведомо проигрышное положение (например, перевод договора аренды в договор, заключённый на неопределённый срок). Таким образом, в глазах пострадавшего все обидевшие его должны выглядеть хорошими людьми, должно быть ощущение, что произошло очередное недоразумение, за которое никто не должен нести никакой (даже перед своей совестью) ответственности.

Это способствует укреплению коррупционных отношений – нужно любой ценой подружиться с нужным чиновником, чтобы он не приставал, дал жить.

Возможный способ исправления недостатка:

Когда у предпринимателя отбирают дело, обязательно внесудебное разбирательство с участием Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге и общественной организации предпринимателей, членом которой является обиравый (для этого (чтобы защититься, когда уже всё отбирают) предприниматели и объединяются в общественные организации). Протокол разногласий (каждое высказывание сопровождается должностью и фамилией автора высказывания) на сайт Уполномоченного. Никаких заявлений типа «это позиция КУГИ СПб», под прикрытием которых расцвела коррупция в КУГИ СПб. У каждой позиции должна быть должность, имя и фамилия, и эта информация должна быть известна предпринимательскому сообществу. Тогда здравый смысл постепенно будет возвращаться в процесс создания чиновниками регулирующих воздействий.

Начать совместную работу чиновников КИО СПб с экспертами, представляющими гражданское общество, можно, например, с 01.01.2016. За неделю предприниматели, узнавшие, что решено, наконец, совместно работать, придут с документами, иллюстрирующими разного рода нестроения в работе КИО СПб, и найдутся эксперты (например, автор этой заметки), которые готовы начать работу по этим нестроениям в Новогодний праздник.

Чтобы сэкономить неделю, можно начать совместную работу вечером 22.12.2015 (сразу по окончании Круглого стола «Доступ малого бизнеса к имуществу и земле» XIII Форума субъектов малого и среднего предпринимательства Санкт-Петербурга), используя экспериментальный материал, полученный на испытательной станции ООО «Касталия», например, следующий:

КИО СПб продолжает уничтожение испытательной станции ООО «Касталия» стоимостью около 20 млн. рублей (это продолжение методичной работы КУГИ СПб).

Внесудебного разбирательства претензий КИО СПб к ООО «Касталия» не было: нет обсуждения по существу, нет протокола разногласий (каждое высказывание сопровождается должностью и фамилией автора) и поэтому данный вопиющий акт не отражён на сайте Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге.

Почему этот акт должен квалифицироваться, как вопиющий.

ООО «Касталия» создало на депрессивной городской территории испытательную станцию, на которой ведутся детальные наблюдения, тщательное документирование жизненного цикла, анализ эффективности регулирующих воздействий чиновников, выпуск научно-технических отчётов. Выпущены несколько десятков отчётов, имеются экспериментальные материалы ещё на сто отчётов. Работает несколько научно-практических семинаров.

На испытательной станции должны были вместе работать эксперты, представляющие гражданское общество, и чиновники, имеющие вкус к управлению территориями. Идут года, но чиновники, имеющие вкус к управлению территориями, не объявляются, несмотря на постоянные приглашения ООО «Касталия». Тогда предприятие «Касталия» предлагает испытательную станцию в дар правительству города с тем условием, чтобы на ней продолжалась научная работа ООО «Касталия» и экспертов, представляющих гражданское общество, с чиновниками, имеющими вкус к управлению территориями, проводились наблюдения, осуществлялись тщательное документирование жизненного цикла, анализ эффективности регулирующих воздействий, выпуск научно-технических отчётов, работа научно-практических семинаров «Управление территорией. Постдипломное обучение управленцев», «Оценка права аренды индивидуальным методом. Постдипломное обучение оценщиков» и ряда других.

На это предложение никогда не поступает никакого ответа (как будто этого предложения никогда не было). Удивительно, что на совещании, на котором возникает новый высший чиновник КИО СПб, и при нём звучит обычное предложение о подарке, это новое лицо делает вид, что не замечает предложения. Ни удивления, ни проявления интереса. Вместо этого всё время демонстрируется желание уничтожить испытательную станцию. Ну, пусть чиновники пугаются работы по управлению территориями, так как не имеют к ней способностей, но уничтожение материальных ценностей на 20 млн. рублей, когда в других субъектах федерации введён режим экономии средств. Более того, испытательная станция спроектирована и как антитеррористическое сооружение, повышающее безопасность главного хода Финляндского направления Петербургского железнодорожного узла. Всё равно уничтожить. И некому обуздать – вот, где корень всех нестроений в работе КИО СПб. Сюда бы толкового вице-губернатора.

Конечно, с помощью испытательной станции вскрылись разного рода злоупотребления чиновников, но ООО «Касталия» исповедует щадящий коррупционеров алгоритм управления коррупцией (постепенного её уменьшения), разработан алгоритм, позволяющий с помощью испытательной станции частично перевоспитать коррупционеров. Но нет же, испытательная станция ООО «Касталия» должна быть уничтожена.

В 2008 году это уже было при помощи того же самого коррупционного приёма «перевод договора аренды, заключённого на определённый срок, в договор аренды, заключённый на неопределённый срок». Было по инициативе КУГИ СПб рассмотрение дела в трёх инстанциях арбитражного суда, три года стресса, потеря времени жизни и денежных средств ООО «Касталия» и его персоналом. Затем полная победа ООО «Касталия» в суде, 14.07.2011 извинения перед ООО «Касталия» председателя КУГИ СПб Д.А. Куракина за это недоразумение, произошедшее по вине КУГИ СПб.

Сейчас КИО СПб использует тот же самый известный коррупционный приём из тех, которые Президент России В.В. Путин в своём послании Федеральному собранию Российской Федерации от 03.12.2015 коротко описал так:

«Попрессовали, обобрали и отпустили».

Если совместная работа экспертов-управленцев с чиновниками-управленцами начнётся, сразу подтянутся предприниматели со всем комплексом нестроений в работе КИО СПб и работа КИО СПб будет налажена. Без участия экспертов, представляющих гражданское

общество, можно подавать томами предложения об улучшении (сколько раз это уже делалось!) – толку не будет, пока за дело не возьмутся носители здравого смысла, знающие жизнь. Пока же предприниматели в такой оборот дела не верят и знают, что всё, как всегда, сведётся к говорильне из президиумов, несмотря на надвигающуюся военную обстановку.

Новый председатель КИО СПб (КУГИ СПб) всегда ведёт себя самонадеянно: поступят жалобы и предложения – будем по их мотивам что-то улучшать. Но тон задаёт среднее звено Комитета: от жалоб и предложений они будут, как всегда, всеми силами защищаться. А если на предложениях будут слишком настаивать, то предлагающие будут уничтожаться.

На испытательной станции ООО «Касталия» проделан чистый одиннадцатилетний эксперимент: сформулированы предложения по улучшению работы Комитета, по этим предложениям составлены учебные пособия, которые разосланы в Комитет и в СПбГУП «ГУИОН», но за одиннадцать лет не случилось ни одного, хотя бы десятиминутного, профессионального обсуждения хотя бы одного предложения. И это притом, что потрачены многие часы на перепалку на многочисленных совещаниях, чиновниками проведены месяцы в разного рода президиумах.

Если не начнётся совместная работа экспертов-управленцев, представляющих гражданское общество, и чиновников-управленцев, всё останется по-прежнему – управление территориями останется неудовлетворительным, призыв Президента России В.В. Путина «кардинально улучшить управление» будет саботирован чиновниками, и Россия встретится с трудностями, которые могут оказаться непреодолимыми или будут преодолеваться путём очередной смуты.

Если КИО СПб готов к совместной работе с экспертами, представляющими гражданское общество, то 22.12.2015 полномочный представитель КИО СПб должен объявить предпринимательской общественности (в лице координатора Круглого стола «Доступ малого бизнеса к имуществу и земле» XIII Форума субъектов малого и среднего предпринимательства Санкт-Петербурга - президента СПб Союза предпринимателей Р.К. Пастухова) должность, имя и реквизиты работника КИО СПб, который будет руководить совместной работой с экспертами, представляющими гражданское общество, от имени КИО СПб. От СПб Союза предпринимателей руководит совместной работой председатель экспертного совета А.В. Калитаев.

Если вместо совместной с экспертами, представляющими гражданское общество, работы на испытательной станции КИО СПб будет продолжать уничтожать испытательную станцию, жизненный цикл испытательной станции по дням будет отображаться на сайте www.малыйбизнес2020.рф.

А.В. Калитаев
 научный руководитель ООО «Касталия»,
 председатель экспертного совета
 СПб Союза предпринимателей
 E-mail: 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 решение²».

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.

² 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.

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:

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 восприни-

мал 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». Создается 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 сомм грубейших ошибок и имеющего результат, по крайней мере, в семь раз больше рыночного значения, отчё-

та, 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 завсегдатай 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 выгладеть 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).

А.В. Калитаев
 научный руководитель ООО «Касталия»
 E-mail: castalia1991@yandex.ru
 Моб.: +7 (921) 994-65-12

Предложения в Резолюцию Круглого стола
 «Доступ малого бизнеса к имуществу и земле» XIII Форума субъектов малого и среднего
 предпринимательства Санкт-Петербурга. 22.12.2015
 (программа совместной с чиновниками работы на месяц: с 22.12.2015 по 21.01.2016)

Данные предложения являются развитием Предложений А.В. Калитаева в Резолюцию Круглого стола «Административные барьеры, препятствующие развитию малого бизнеса: пути преодоления» Ежегодных публичных слушаний по проблемам, препятствующим развитию предпринимательства в Санкт-Петербурге, организованных Уполномоченным по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге 26.11.2015.

С Предложениями на Ежегодные публичные слушания 26.11.2015 был ознакомлен заместитель председателя КИО СПб А.А. Никонов, поэтому на Круглом столе 22.12.2015:

1. Должно быть сообщение А.А. Никонова – реакция КИО СПб на Предложения А.В. Калитаева от 26.11.2015. В первую очередь КИО СПб должен срочно научиться грамотно сопровождать действующие договоры аренды – прекратить использовать в виде ловушки для арендатора, вложившего значительные средства в арендуемый объект, заключение договора аренды на неопределённый срок.

Это известный коррупционный приём из тех, которые Президент России В.В. Путин в своём послании Федеральному собранию Российской Федерации от 03.12.2015 коротко описал так:

«Попрессовали, обобрали и отпустили».

Человечеством изобретены различные удобные юридические формулировки. Это значительно облегчает взаимодействие лиц. Среди этих формулировок «договор аренды, заключённый на неопределённый срок». Перед восхищённым взором человека, впервые познакомившегося с содержанием Гражданского кодекса Российской Федерации, возникают картины удобного взаимодействия арендодателя и арендатора в разного рода неопределённых обстоятельствах. Например, разбушевалась стихия, все таскают мешки с песком, чтобы не допустить прорыва дамбы, а в это время закончился срок договора аренды. Все спокойно борются со стихией – договор автоматически становится заключённым не до фигурирующей в тексте договора даты, а на неопределённый срок. Арендные отношения продолжаются, по этому поводу никакой нервотрёпки, а по окончании чрезвычайных обстоятельств арендодатель и арендатор юридически безупречно продолжают свои арендные отношения – назначают новые сроки действия договора. Казалось бы, ну тут уж не может быть никакого подвоха – совсем безобидное, удобное для всех понятие.

Ничуть не бывало. В дело вступают жулики, кормящиеся при государственном имуществе. Арендодатель и арендатор в случае аренды государственного имущества должны находиться в постоянном контакте (трудно себе представить обстановку, когда этого не следует делать, но для чистоты рассуждения рассмотрим Петербург, европейский город, арендодатель КУГИ СПб, арендатор - малое научное предприятие, существующее с 1991 года, директор его блокадник, родился и живёт в Ленинграде, более того, он председатель экспертного совета авторитетной, по словам чиновников, общественной организации предпринимателей, постоянно встречается с чиновниками на различных совещаниях: понятно, что ситуация для осуществления контактов идеальная). Тем не менее, арендодатель прерывает контакты с арендатором, прячется от него на

долгих два года, не называя своего нового расчётного счёта, и выводит договор аренды на договор аренды, заключённый на неопределённый срок. После этого он считает (и справедливо) себя хозяином положения и отдаёт инвестиции арендатора в арендуемый объект своему ставленнику, которому разрешается, кроме того, не платить за аренду ни городу, ни хозяину украденных инвестиций. Арендатор борется с напряжением всех сил, отбивается с трудом от ставленника, но жулики ничего не боятся – они знают, что в городе нет человека, который их одёрнет (в дела чиновников одного комитета правительства города запрещено вмешиваться чиновникам из других комитетов правительства города, а вышестоящий чиновник всегда пошлёт жалобу для ответа челобитчику в комитет, на который жалуются).

Если КИО СПб упрямится - срочное обсуждение. Обсуждение ведёт один представитель КИО СПб и один представитель ООО «Касталия», по-деловому, перепиской по электронной почте. Протокол разногласий Сторон на сайт Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге (каждое высказывание снабжено указанием должности и фамилии автора высказывания).

2. Должен начаться процесс доводки КИО СПб. Это начало заключается в следующем. В течение месяца, с 22.12.2015 по 21.01.2016, провести внесудебное обсуждение причины подачи искового заявления КИО СПб от 13.11.2015 на ООО «Касталия». Обсуждение ведёт один представитель КИО СПб и один представитель ООО «Касталия», по-деловому, перепиской по электронной почте. Протокол разногласий Сторон на сайт Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге (каждое высказывание снабжено указанием должности и фамилии автора высказывания).

3. СПбГУП «ГУИОН» собирает сборную оценщиков, готовых соревноваться в работе над ошибками, сделанными ООО «Центр оценки «Аверс», ООО «КЛИРИНГ» и СПбГУП «ГУИОН» с научным руководителем ООО «Касталия» А.В. Калитаевым.

После завершения работы над ошибками решить в первом приближении триаду задач (не более, чем на двадцати страницах каждую) по определению рыночной цены права аренды, которая (триада задач) неоднократно посылалась предприятием «Касталия» в различные органы власти в качестве учебного пособия по оценке права аренды.

А.В. Калитаев
 научный руководитель ООО «Касталия»
 E-mail: castalia1991@yandex.ru
 Моб.: +7 (921) 994-65-12

Предложения в Резолюцию Круглого стола
 «Доступ малого бизнеса к имуществу и земле» XIII Форума субъектов малого и среднего
 предпринимательства Санкт-Петербурга. 22.12.2015
 (программа работы на 2016 год)

Данные предложения являются развитием Предложений А.В. Калитаева в Резолюцию Круглого стола «Административные барьеры, препятствующие развитию малого бизнеса: пути преодоления» Ежегодных публичных слушаний по проблемам, препятствующим развитию предпринимательства в Санкт-Петербурге, организованных Уполномоченным по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге 26.11.2015 (приложение 1).

Неформальное сообщество экспертов, представляющих гражданское общество, работающих по теме «Управление территорией», формируется и уже готово к работе: протоколы разногласий экспертов-управленцев с чиновниками-управленцами уже могут помещаться на сайт Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге, **ждём начала обсуждений.**

Какие обсуждения с чиновниками КИО СПб и с работниками СПбГУП «ГУИОН» нужно начать немедленно (**протокол разногласий на сайт Уполномоченного, каждое высказывание сопровождается должностью и фамилией автора**).

1. Вместо того чтобы способствовать формированию в Петербурге сети испытательных станций (за счёт предпринимателей, из бюджета города на это не нужно ни копейки), **КИО СПб упорно уничтожает единственную испытательную станцию, созданную предприятием «Касталия».** Должно быть проведено обсуждение ООО «Касталия» с КИО СПб, почему КИО СПб это делает. Аргументацию Сторон на сайт Уполномоченного.

2. **КИО СПб продолжает практику КУГИ СПб превращения договора аренды в договор аренды, заключённый на неопределённый срок, с целью фактической передачи инвестиций арендатора в арендуемый объект близкому работникам Комитета лицу или с целью уничтожения инвестиций непокорного работникам Комитета арендатора, не пожелавшего отдать своё имущество указанному этими работниками лицу.** Должно быть проведено обсуждение ООО «Касталия» с КИО СПб, почему КИО СПб продолжает коррупционное поведение КУГИ СПб. Первый такт обсуждения со стороны ООО «Касталия» приведён в приложении 2. Аргументацию Сторон на сайт Уполномоченного.

3. **На 09.02.2016 назначено заседание арбитражного суда по иску КИО СПб к ООО «Касталия»: выселение из занимаемого сооружения.** В случае срабатывания ловушки «превращение договора аренды в договор аренды, заключённый на неопределённый срок» это означает уничтожение материальных ценностей на 20 млн. рублей (испытательная станция ценой около 20 млн. рублей должна быть уничтожена, несмотря на то, что с её уничтожением подвергается террористической угрозе главный ход Финляндского направления Петербургского железнодорожного узла). На вопрос, зачем это делать, ответ: «Восстановим всё на деньги из бюджета Петербурга».

При помощи этой испытательной станции вскрыты фундаментальные недостатки системы управления территориями в России. Получены уникальные экспериментальные данные, выпущены десятки научно-технических отчётов, работают научно-практические семинары «Управление территорией. Постдипломное обучение управленцев», «Оценка права аренды индивидуальным методом. Постдипломное обучение оценщиков», на эти семинары приглашаются бесплатно чиновники.

В 2008 – 2011 годах в трёх инстанциях КУГИ СПб проиграло подобный иск. Малое научное предприятие «Касталия» не может себе позволить тратить такие усилия на исследование коррупционных приёмов КИО СПб. Ясно, что расставленная ловушка в конце концов сработа-

ет. Ясно, что расставили ловушку невежды, не способные овладеть знаниями. Но зачем нужно уничтожить испытательную станцию, которая всегда предназначалась в подарок Петербургу с одним обременением: ведение научной работы и бесплатная передача предприятием «Касталия» чиновникам знаний и опыта, приобретённых в работе по заданию ведущих предприятий военно-промышленного комплекса страны.

Как эти невежды умудряются диктовать свои условия всей массе чиновников, ведь в каждом классе средней школы всегда есть три-четыре способных к интеллектуальной работе ученика.

Это должно быть подробно обсуждено ООО «Касталия» с КИО СПб. Аргументацию Сторон на сайт Уполномоченного.

4. СПбГУП «ГУИОН» собирает сборную оценщиков, готовых соревноваться в работе над ошибками, сделанными ООО «Центр оценки «Аверс», ООО «КЛИРИНГ» и СПбГУП «ГУИОН» с научным руководителем ООО «Касталия» А.В. Калитаевым.

После завершения работы над ошибками решить в первом приближении (не более, чем на двадцати страницах) триаду задач по определению рыночной цены права аренды, которая (триада задач) неоднократно посылалась предприятием «Касталия» в различные органы власти в качестве учебного пособия по оценке права аренды.

Создаются протоколы разногласий, поступающие на сайт Уполномоченного.

5. Совместная работа ООО «Касталия» с КИО СПб по постановке и структурированию подзадачи «Управление имуществом Петербурга» задачи «Управление Петербургом».

Соображения Сторон на сайт Уполномоченного.

6. Совместная работа ООО «Касталия» с КИО СПб по доводке КИО СПб.

- **Работа над ошибками**, совершёнными КУГИ СПб и КИО СПб за одиннадцать лет исследований предприятием «Касталия» работы КУГИ СПб и КИО СПб (начать с ошибок, проанализированных в научно-технических отчётах, отосланных предприятием «Касталия» в КУГИ СПб, КИО СПб и СПбГУП «ГУИОН»).

- **Изобрести алгоритм**, когда хоть за одним каким-то бестолковым действием чиновника, вызывающим слёзы предпринимателя или его семьи, следует воздействие государственного аппарата на этого чиновника, вызывающее слёзы этого чиновника или его семьи.

Соображения Сторон на сайт Уполномоченного.

7. Совместная работа ООО «Касталия» с КИО СПб «Освоение депрессивных городских территорий малым бизнесом».

- Повышение безопасности обитателей депрессивной территории (уличная преступность, работа террористов).

- Благоустройство депрессивной территории.

- Создание новых рабочих мест.

- Пополнение бюджета Петербурга.

Соображения Сторон на сайт Уполномоченного.

8. Начать 22.12.2015 с обсуждения вопроса:

Почему нужно прийти на заседание арбитражного суда 09.02.2016 без досудебного обсуждения искового заявления предприятием «Касталия» и КИО СПб.

Приложения:

1. Предложения в Резолюцию Круглого стола «Административные барьеры, препятствующие развитию малого бизнеса: пути преодоления» Ежегодных публичных слушаний по проблемам, препятствующим развитию предпринимательства в Санкт-Петербурге, организованных Уполномоченным по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге 26.11.2015.

2. Памятка участнику Круглого стола «Доступ малого бизнеса к имуществу и земле» XIII Форума субъектов малого и среднего предпринимательства Санкт-Петербурга. 22.12.2015.

А.В. Калитаев
 научный руководитель ООО «Касталия»
 E-mail: castalia1991@yandex.ru
 Моб.: +7 (921) 994-65-12

Предложения в Резолюцию Круглого стола
 «Административные барьеры, препятствующие развитию малого бизнеса:
 пути преодоления» Ежегодных публичных слушаний по проблемам, препятствующим
 развитию предпринимательства в Санкт-Петербурге, организованных Уполномоченным
 по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге 26.11.2015

1. С 26.11.2015 постепенно создавать **неформальное сообщество экспертов**, представляющих гражданское общество, работающих по теме «Управление территориями» (выпустивших более десяти научно-технических отчётов на эту тему). Эксперты работают бесплатно. Это эксперты-управленцы (не юристы, не экономисты, не бухгалтеры и т.п. – они могут быть только помощниками), исследующие текущие процессы управления территориями путём постановки экспериментов на себе (и поэтому обладающие достоверной информацией).

Первый вошедший в это сообщество эксперт – научный руководитель ООО «Касталия» А.В. Калитаев.

Любой предприниматель может обратиться к эксперту-управленцу по своему конфликту с органом власти, и, если эксперт считает, что этот конфликт вскрыл существенный недостаток в решении задачи управления городом, то начинается совместная работа с соответствующим чиновником-управленцем по прояснению выявленного недостатка. Естественно, эксперт-управленец может сам быть инициатором работы над улучшением решения задачи управления Петербургом.

Совместная работа экспертов, представляющих гражданское общество, с чиновниками и их помощниками приобретает решающее значение в военное время, когда Петербургу предстоит защищаться от атак террористов.

2. С 26.11.2015 начать создание в Петербурге **сети испытательных станций** (испытательная станция – это экономический объект, подвергающийся на общих правилах регулирующим воздействиям чиновников и монополистов, жизненный цикл которого тщательно документируется, анализируется, и результаты анализа представляются в виде научно-технических отчётов).

Первая испытательная станция создаваемой сети – испытательная станция ООО «Касталия», созданная предприятием в 1996 году.

ООО «Касталия» готово поделиться опытом создания и сопровождения своей испытательной станции.

3. С участием экспертов, представляющих гражданское общество, 26.11.2015 начать работу по теме: **Превращение Петербурга в интеллектуальную систему, в комплект выходных параметров которой входит «безопасность обитателя территории».**

Примеры некоторых частных тем – составляющих общей темы:

- Наведение порядка в оценочной деятельности (оценка государственного имущества).
- Освоение депрессивных городских территорий малым бизнесом (после наведения порядка в оценочной деятельности). Один из побочных результатов – пополнение бюджета Петербурга.
- Постановка и структурирование подзадачи управления городским имуществом задачи управления Петербургом. Доводка КИО СПб.

4. Общеизвестен коррупционный приём КУГИ СПб в случае, когда арендатор вложил в арендуемый объект, расположенный на депрессивной городской территории и находящийся в городской собственности, значительные средства. Этот приём состоит из следующих технологических операций:

- 1) Дружелюбный (во всяком случае, не враждебный) перевод Комитетом договора аренды в **договор, заключённый на неопределённый срок**.
- 2) Оценка права аренды арендуемого объекта индивидуальным методом (госзаказ) с получением результата, на порядок превышающего рыночное значение.
- 3) Чтобы не разориться, арендатор-инвестор вынужден уйти и оставить свои инвестиции за бесценок (обычно даром) лицу, близкому КУГИ СПб.
- 4) Далее Комитетом организуется обстановка, когда новому арендатору использовать данный объект выгодно.

При отсутствии обратной связи управляемые-управляющие и абсолютной безответственности работников КУГИ СПб такой алгоритм абсолютно безопасен для чиновников и их помощников. Оспорить оценку права аренды трудно, оценщики, заинтересованные в госзаказе, не заинтересованы в порче отношений с КУГИ СПб и СПбГУП «ГУИОН» и т.п. Добросовестному арендатору-инвестору юридически отбиться почти невозможно (**договор, заключённый на неопределённый срок**, но даже если он выиграл во всех инстанциях арбитражного суда, КУГИ СПб через некоторое время может затеять новое судебное разбирательство). Проще всё подарить и бежать, лишь бы не находиться поблизости от работников КУГИ СПб (для обыкновенного человека такие контакты морально невыносимы – здесь должна быть психика врача-психиатра).

В удовлетворительно управляемых странах такие детские проказы невозможны: **с арендатором, инвестирующим в депрессивную территорию, заключается бессрочный договор аренды**, и депрессивная территория расцветает. В Петербурге пресечь злоупотребления КУГИ СПб некому.

Казалось бы, всё так устроено, что для приличного человека выхода нет.

Выход есть в том случае, когда чиновники и их помощники попались в сферу работы испытательной станции ООО «Касталия». Дело в том, что научный руководитель ООО «Касталия» - основатель научной школы доводки сложных систем, создатель системы автоматизированной экспертизы (САЭ). Работы по этой теме начались в начале 60-х годов прошлого века и выполнялись для военно-промышленного комплекса (ВПК) страны. Один из разделов этой работы - определение значений выходных параметров объекта по известным значениям его входных параметров и по известным характеристикам его аналогов. Оценка индивидуальным методом, по существу, входит подразделом в этот раздел.

Гражданскому обществу нужно заставить ООО «Центр оценки «Аверс», ООО «КЛИРИНГ» сделать работу над ошибками в отчётах об оценке, выполненных ими для части испытательной станции ООО «Касталия» за государственный счёт. В работе над ошибками должен участвовать СПбГУП «ГУИОН», давший положительные экспертные заключения на отчёты, изобилующие грубейшими ошибками. Восемь лет ООО «Касталия» пытается принудить авторов ошибок, непозволительных для школьников, выполнить работу над ошибками, но они отказываются.

Предложение: СПбГУП «ГУИОН» собирает сборную оценщиков, готовых соревноваться в работе над ошибками с научным руководителем ООО «Касталия» А.В. Калитаевым. В процессе соревнования каждое высказывание с именем и должностью его автора помещается на специализированный сайт Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге. И все желающие могут насладиться интеллектуальным уровнем участников работы над ошибками. Можно поместить на сайте фотографии участников.

До тех пор, пока работа над ошибками не будет закончена, уничтожать испытательную станцию ООО «Касталия» КИО СПб должно быть запрещено - уничтожение должно считаться продолжением коррупционного поведения КУГИ СПб, длящегося более 10 лет.

Гражданское общество считает, что для того, чтобы продемонстрировать коррупционное поведение, нужно сначала продемонстрировать интеллект (документы-то есть у всех, но и всем же известна их ценность). Это должно стать неписанным законом в Петербурге и поможет избавиться от многих коррупционеров – например, решил заработать на решении задач, мы будем проверять, как ты умеешь решать задачи. Заодно научим всех желающих обнаруживать ошибки в отчётах об оценке (для этого им нужно освежить знания математики в объёме средней школы).

/А.В. Калитаев/

А.В. Калитаев
 научный руководитель ООО «Касталия»
 E-mail: castalia1991@yandex.ru
 Моб.: +7 (921) 994-65-12

Памятка участнику Круглого стола
 «Доступ малого бизнеса к имуществу и земле» XIII Форума субъектов малого и среднего предпринимательства Санкт-Петербурга. 22.12.2015

Испытательная станция организована малым научным предприятием «Касталия» в 1996 году на депрессивной городской территории (испытательная станция – это экономический объект, подвергающийся на общих правилах регулирующим воздействиям чиновников и монополистов, жизненный цикл которого тщательно документируется, анализируется, и результаты анализа представляются в виде научно-технических отчётов).

Вот некоторые темы, детально исследованные с помощью испытательной станции ООО «Касталия».

1. Безопасность пешеходов и сооружений на депрессивной городской территории (уличная преступность и работа террористов: опасности подвергаются работники предприятий промышленной зоны, идущие на работу и с работы, и главный ход Финляндского направления Петербургского железнодорожного узла).
2. Благоустройство запущенного участка депрессивной городской территории.
3. Наполнение городского бюджета арендаторами депрессивных объектов. Рыночная величина ставки арендной платы может быть невелика (обычно на порядок меньше, чем на средних по выгодности территориях), но простаивающие объекты имеют значительную площадь, и бюджет города может получить с этих территорий значительное пополнение.
4. Низкое качество отчётов об оценке права аренды (госзаказ). Оценщики не умеют оценивать рыночное значение ставки арендной платы. Чтобы иметь правдоподобный результат они получают усреднённые значения по всей городской территории: занижают на выгодных местах и завышают на невыгодных. В результате в выгодных местах бюджет города недополучает, а невыгодные места пустуют, и бюджет города тоже недополучает.

Третий и четвёртый пункты заставили работников КУГИ СПб (КИО СПб) сделать всё возможное, чтобы уничтожить испытательную станцию. На первом этапе они думали обойтись малой кровью и подарить близкому им лицу имущество испытательной станции, принадлежащее ООО «Касталия». Это известный приём из тех, которые Президент России В.В. Путин в своём послании Федеральному собранию Российской Федерации от 03.12.2015 коротко описал так:

«Попрессовали, обобрали и отпустили».

Предприятие «Касталия» проявило невероятное упорство и отбилося, неся большие временные и материальные потери. Теперь работники КИО СПб решили просто всё уничтожить.

Спасения нет: перевод Комитетом договора аренды в договор аренды, заключённый на неопределённый срок (коррупционный приём-ловушка, применяемый лицами, получающими зарплату не за то, чтобы расставлять ловушки приличным людям, а за то, чтобы помогать этим людям работать и избегать ловушек, поставленных злоумышленниками), не оставляет спасения научному предприятию.

Время от времени ООО «Касталия» сообщает в КУГИ СПб, что испытательная станция создавалась в подарок городу с условием, что она будет использоваться для научных целей и послужит образцом для создания сети испытательных станций, покрывающей Петербург. Но КУГИ СПб делает вид, что этих предложений не было. КУГИ СПб превратилось в КИО СПб, и на совещании 08.06.2015, когда работник КИО СПб (женщина восточного типа), излагала новому руководителю (заместителю председателя КИО СПб) А.А. Никонову фантастическую аргументацию в пользу того, что испытательную станцию ООО «Касталия» нужно уничтожить, научный руководитель ООО «Касталия» А.В. Калитаев в очередной раз спросил: «Почему вы

не хотите принять испытательную станцию в дар городу, на ней можно многому научиться, очень полезно проводить измерения». А.А. Никонов сделал лишь секундную паузу и продолжал обсуждать с работницей КИО СПб её рассказы. И тот, и другая вели себя так, как будто А.В. Калитаев ничего не сказал, и вообще его здесь нет. Это обычная реакция на замечание о подарке городу и о совместной с чиновниками работе на испытательной станции, и эта реакция (А.А. Никонов, первый раз увидевший А.В. Калитаева, не удивился, что речь зашла о подарке Петербургу объекта ценой 20 млн. рублей и возможности бесплатного обучения чиновников на этом объекте, но заинтересованно обсуждал со своей подчинённой возможность уничтожить этот объект) говорит о многом.

Первое заседание арбитражного суда назначено на 09.02.2016. Работники КИО СПб украдут у персонала ООО «Касталия» ещё немного времени жизни и здоровья, нанесут значительный ущерб, т.е. сделают то, что делают оккупанты, желая избавиться от коренного населения территории. А призыв Президента России В.В. Путина кардинальным образом улучшить управление, как обычно, повиснет в воздухе.

Противостоять любителям «попрессовать, обобрать и отпустить» проще всего, постоянно демонстрируя им, что изобретаемые ими ловушки свидетельствуют лишь об их испорченности, но не о наличии ума. Они ясны детям. Незамысловатость этих ловушек, может вызвать только сочувствие к авторам этих интеллектуальных потуг (Матка: куры, яйки!).

Человечеством изобретены различные удобные юридические формулировки. Это значительно облегчает взаимодействие лиц. Среди этих формулировок «договор аренды, заключённый на неопределённый срок». Перед восхищённым взором человека, впервые познакомившегося с содержанием Гражданского кодекса Российской Федерации, возникают картины удобного взаимодействия арендодателя и арендатора в разного рода неопределённых обстоятельствах. Например, разбушевалась стихия, все таскают мешки с песком, чтобы не допустить прорыва дамбы, а в это время закончился срок договора аренды. Все спокойно борются со стихией – договор автоматически становится заключённым не до фигурирующей в тексте договора даты, а на неопределённый срок. Арендные отношения продолжаются, по этому поводу никакой нервотрёпки, а по окончании чрезвычайных обстоятельств арендодатель и арендатор юридически безупречно продолжают свои арендные отношения – назначают новые сроки действия договора. Казалось бы, ну тут уж не может быть никакого подвоха – совсем безобидное, удобное для всех понятие.

Ничуть не бывало. В дело вступают жулики, кормящиеся при государственном имуществе. Арендодатель и арендатор в случае аренды государственного имущества должны находиться в постоянном контакте (трудно себе представить обстановку, когда этого не следует делать, но для чистоты рассуждения рассмотрим Петербург, европейский город, арендодатель КУГИ СПб, арендатор малое научное предприятие, существующее с 1991 года, директор его блокадник, родился и живёт в Ленинграде, более того, он председатель экспертного совета авторитетной, по словам чиновников, общественной организации предпринимателей, постоянно встречается с чиновниками на различных совещаниях: понятно, что ситуация для осуществления контактов идеальная). Тем не менее, арендодатель прерывает контакты с арендатором, прячется от него на долгие два года, не называя своего нового расчётного счёта, и выводит договор аренды на договор аренды, заключённый на неопределённый срок. После этого он считает (и справедливо) себя хозяином положения и отдаёт инвестиции арендатора в арендуемый объект своему ставленнику, которому разрешается, кроме того, не платить за аренду ни городу, ни хозяину украденных инвестиций. Арендатор борется с напряжением всех сил, отбивается с трудом от ставленника, но жулики ничего не боятся – они знают, что в городе нет человека, который их одёрнет (в дела чиновников одного комитета правительства города запрещено вмешиваться чиновникам из других комитетов правительства города, а вышестоящий чиновник всегда пошлёт жалобу для ответа челобитчику в комитет, на который жалуются).

Необходимо силами экспертов, представляющих гражданское общество, вести доводку КИО СПб.