



РусГидро

Чистая энергия

«Эффективное управление имуществом Корпорации» (REMIC)

Галина Горина
Начальник Департамента
управления имуществом
ОАО «РусГидро»

Москва

2014



РусГидро
Чистая энергия

География присутствия Холдинга РусГидро



Объекты в управлении	Кол-во
ГЭС, ГАЭС, ВЭС, ПЭС, ГеоЭС	> 50
Тепловые станции	25
Строящиеся ТЭЦ	8
Строящиеся ГЭС	7
Сбытовые компании	5
Научно-исследовательские и проектные организации	5
Итого:	> 100

- ГЭС
- ГЭС на реконструкции
- ГЭС в состоянии достройки
- строящиеся ГЭС
- ГеоЭС
- ПЭС
- ВЭС
- ТЭЦ
- строящиеся ТЭЦ
- ★ сбытовые компании
- ▲ научно-исследовательские организации

Объектов недвижимости в управлении	
Земельных участков	более 450 шт. / 8000 га
Зданий, строений и сооружений	более 16 тыс.

Недостоверность сведений, содержащихся в Государственном кадастре недвижимости (ГКН).

ОАО «РусГидро» в течение 2014 года осуществляет комплекс мероприятий по верификации и корректировке сведений ГКН об объектах недвижимости Холдинга.

Ошибки ГКН обусловлены некорректной передачей данных от БТИ в ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра».

Недостоверные сведения ГКН влияют на результаты массовой кадастровой оценки

- неточное описание местоположения объекта недвижимости;
- неточное описание вида разрешенного использования;
- некорректные значения учетных характеристик (площадь, этажность, год постройки и др.).

Получение сведений ГКН о зданиях, сооружениях, помещениях, находящихся в собственности компаний Холдинга РусГидро в 2014 году



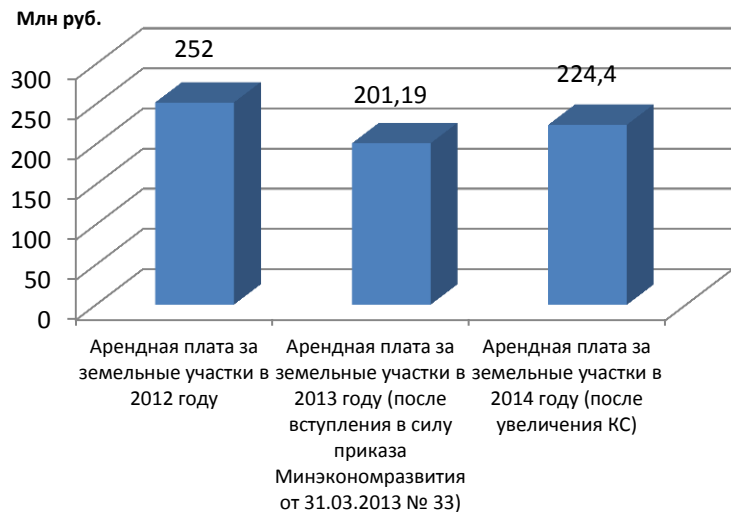
В 2014 году на верификацию сведений ГКН в отношении более чем 16 тыс. объектов недвижимости (без учета земельных участков) Холдинга РусГидро потрачено свыше 5 млн. руб.

Компании Холдинга РусГидро вынуждены не только проверять сведения, содержащиеся в ГКН, но и в дальнейшем оспаривать их кадастровую стоимость, определенную на основании недостоверных сведений (ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

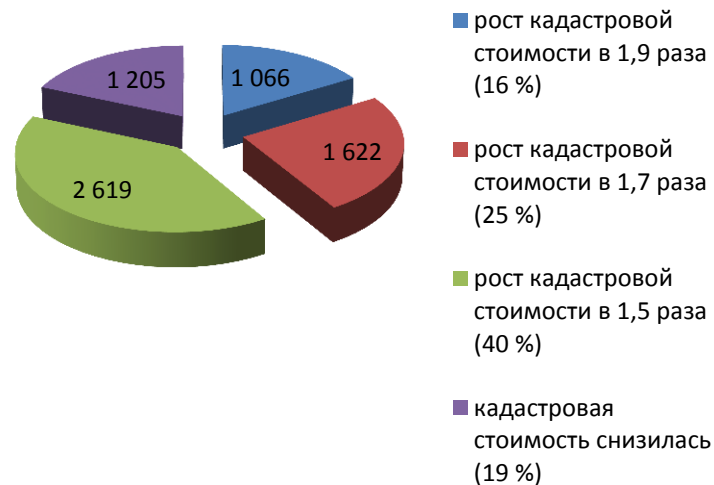


Справедливая оценка кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Динамика изменения годовой арендной платы за земельные участки ОАО "РусГидро"



Рост кадастровой стоимости в 2013-2014 гг. на земельные участки, арендуемые ОАО «РусГидро» (га)



Проблемы массовой кадастровой оценки

Методологические несоответствия

- применяются разные методы оценки в зависимости от категории земель (земли населенных пунктов и земли промышленности) и видов разрешенного использования при фактическом одинаковом использовании

Сложность анализа рыночной информации

- некорректное определение ценообразующих факторов для уникальных объектов ОАО «РусГидро»
- отсутствие сопоставимых объектов-аналогов

Массовая кадастровая оценка не отвечает потребностям участников правоотношений:

- не осуществляется уведомление о проведении и утверждении кадастровой оценки;
- стоимость определяется без учета уникальности объектов;
- оценка осуществляется ненадлежащим способом, не применимым к ограниченным в обороте объектам.

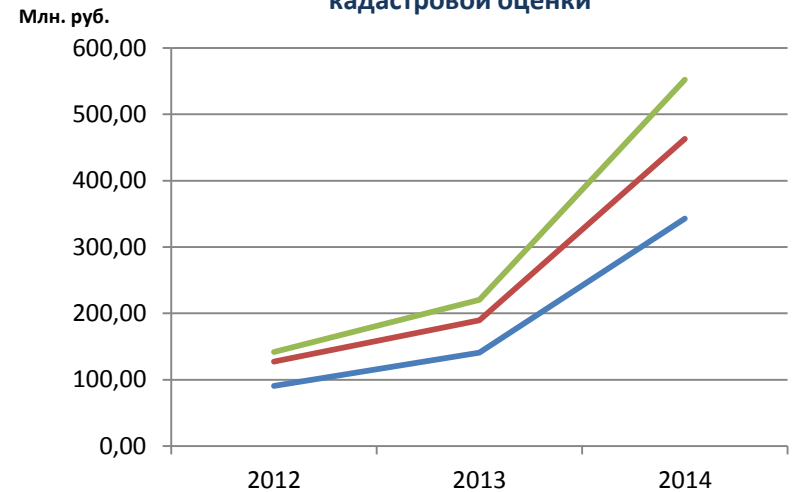
Баланс интересов государства и Корпораций при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости.

История нормативного регулирования частоты кадастровой оценки

- 1) Не чаще одного раза в 3 года, но не реже одного раза в 5 лет: постановление Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316;
- 2) Не реже, чем один раз в 5 лет: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. № 18 от 22.07.2010);
- 3) Не чаще, чем один раз в 3 года, но не реже одного раза в 5 лет: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. № 32 от 21.07.2014).

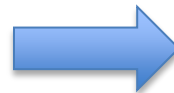


Динамика роста кадастровой стоимости нескольких арендуемых земельных участков в Самарской области в период отсутствия ограничения частоты кадастровой оценки



Баланс интересов

Государство	Корпорации
<p>Заинтересовано в увеличении доходов бюджетов в виде:</p> <ul style="list-style-type: none"> - налоговых платежей; - арендных платежей; - выкупных платежей. 	<p>Заинтересованы в оптимизации расходов на:</p> <ul style="list-style-type: none"> - земельный налог; - арендную плату по земельным участкам в публичной собственности; - выкупную цену за земельные участки в публичной собственности (ст. 36 ЗК РФ) - земельный налог.



Необходим единый индивидуальный подход при проведении кадастровой оценки объектов недвижимости ОАО «РусГидро» по всей стране.

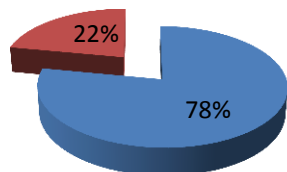


Высокая кадастровая стоимость объектов недвижимости для компаний энергетической отрасли - это увеличение себестоимости вырабатываемой электроэнергии.



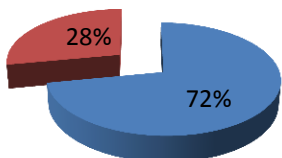
Внесение в ГКН сведений о зонах с особыми условиями использования

В соответствии с требованиями постановлений Правительства Российской Федерации от 06.09.2012 № 884 «Об установлении охранных зон гидроэнергетических объектов» и от 18.11.2013 № 1033 «О порядке установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» ОАО «РусГидро» формирует охранные зоны вокруг гидроэлектростанций и вносит сведения о них в ГКН.



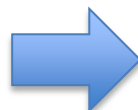
■ Сведения об охранных зонах по ППРФ от 06.09.2012 № 884 внесены в ГКН

■ Ведутся работы по установлению охранных зон



■ Сведения об охранных зонах по ППРФ от 18.11.2013 № 1033 внесены в ГКН

■ Ведутся работы по установлению охранных зон



В границах сформированных охранных зон ОАО «РусГидро» находится свыше 10 ранее построенных дачных поселков (более 350 домовладений), более 20 производственных объектов, кафе и ресторанов, 36 с/х производств, 11 баз отдыха, 8 яхт-клубов с пляжами, 1 природный национальный парк (НП "Самарская Лука»), 1 религиозное учреждение.



РИСКИ:

- деятельность вблизи объектов высокой категории опасности (к которым относятся гидротехнические сооружения), может привести к авариям, жертвам и разрушительным последствиям;
- законодательно не урегулирован вопрос о правовых последствиях деятельности лиц, объекты которых уже расположенных в охранных зонах.

Всего на установление охранных зон ОАО «РусГидро» потрачено свыше 50 млн. рублей



РусГидро

Чистая энергия™

Благодарю за внимание!