



РусГидро

Чистая энергия

«УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ КОРПОРАЦИЙ» (REMIS 2013)

Новые возможности IT-технологий для управления
корпоративной недвижимостью

Галина Горина
Начальник Департамента
управления имуществом
ОАО «РусГидро»

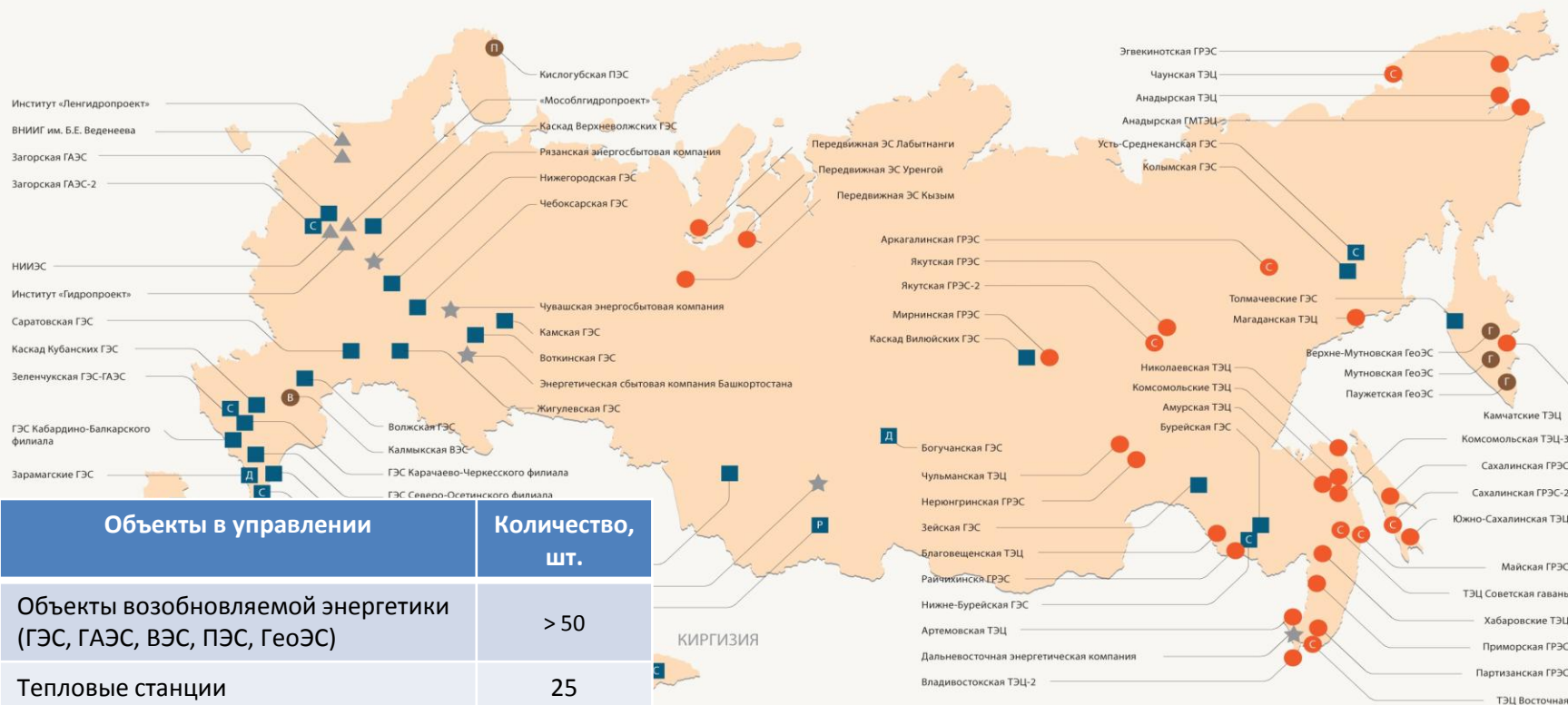
Москва

2013



РусГидро
Чистая энергия

Имущество каждой Корпорации должно приносить прибыль



Объекты в управлении	Количество, шт.
Объекты возобновляемой энергетики (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

Земельных участков в управлении	
Количество	> 450 шт.
Общая площадь	> 8000 га



РусГидро
Чистая энергия

Эффективное управление имуществом крупными Корпорациями – это точный и оперативный автоматизированный учет

Задачи СУУА:

- Формирование единого Реестра собственных и арендованных объектов недвижимого и движимого имущества;
- Ведение картотеки правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов;
- Учет и контроль операций с объектами имущества.
- Ведение картотеки контрагентов;

В результате:

- В реестре учтено более 50000 объектов имущества, в том числе более 430 земельных участков;
- Загружено более 4000 правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов;
- Учтено в системе более 600 договоров аренды;
- К ИС подключены сотрудники ИА и 22 филиалов (всего около 50 пользователей).

Главное меню - Sherp (31637) - Потехин В. В.

Рабочее место Сервис Справка

Главное меню

Выборные меню Список меню История

Учет имущества. Исполнительный аппарат

- Учет имущества. Исполнительный аппарат
 - Реестр филиалов Общества
 - Просмотр филиалов Общества
 - Отчетность по филиалам Общества
 - Земельные участки
 - Имущество (недвижимое и движимое)

Назначение системы - комплексное информационно-технологическое обеспечение процессов управления имуществом компании, в том числе:

- сбор и представление структурированной информации по всем аспектам, параметрам и взаимосвязям, характеризующим объекты имущества;
- автоматизация бизнес-процессов, связанных с учетом и управлением имуществом;
- автоматизация аналитической обработки информации об объектах имущества и моделирования для поддержки принятия управленческих решений.

Преимущества использования системы:

- ✓ Информационная поддержка процессов учета объектов имущества Общества: поступление или формирование, регистрация в ГКН и ЕГРП, оборот (аренда, лизинг, залог, сервитуты), отчуждение (выбытие).
- ✓ Автоматизация процессов учета, анализа и контроля сделок в отношении имущества Общества (сдача в аренду, отчуждение и т.п.).
- ✓ Автоматизация сбора и регистрации в рамках сделки необходимых документов и сведений об объектах имущества, вовлеченных в сделку.
- ✓ Автоматизация процедур согласования и акцептования сделки уполномоченными лицами.
- ✓ Мониторинг процесса (последовательность/сроки) согласования и совершения сделок с имуществом.
- ✓ Автоматизация процедуры анализа на заинтересованность и крупность в совершении обществом сделки.
- ✓ Интеграция с порталом Росимущества для автоматической выгрузки информации по имуществу.
- ✓ Отражение экономических показателей по сделкам с имуществом.
- ✓ Формирование сводно-аналитических отчетов.

Общие сведения	
Наименование	Всего
Исполнительный аппарат ОАО "РусГидро"	64
Бурейская ГЭС	36
Волжская ГЭС	16
Воткинская ГЭС	7
Дагестанский филиал	32
...	8
...	6
...	26
...	9
...	6
...	22
...	10
...	95
этики	0
...	3
...	4
...	22
ожного	28
Северо-Осетинский филиал	14
Чекбоксарская ГЭС	30
Σ	60
Σ	582

Запись: 1 из 20



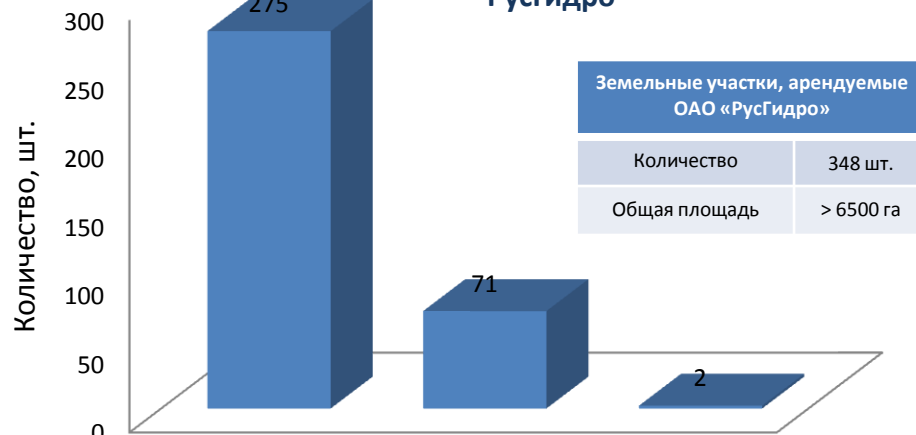
РусГидро
Чистая энергия

Земля под объектами недвижимости – это имущество, которое должно наносить минимальный убыток

Наиболее значимые события 2013 года

1. Вступил в силу приказ Минэкономразвития России от 31.01.2013 № 33 «Об утверждении ставки арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (заняты) для размещения и эксплуатации гидроэлектростанций». В соответствии с приказом ставка арендной платы за земельные участки снижена до 1% от кадастровой стоимости з/у.
2. Иницирована работа по регистрации права собственности РФ на з/у под ГЭС ОАО «РусГидро» для возможности применения указанного приказа.
3. По результатам осуществляемой ДУИ кампании по снижению арендной платы за 9 месяцев 2013 года арендная плата за пользование земельными участками снизилась на 32 млн. руб.

Структура собственности на ЗУ, арендуемые ОАО "РусГидро"



Динамика снижения годовой арендной



До начала процедуры регистрации права собственности РФ и договорной кампании ставка арендной платы за пользование земельными участками из состава государственной неразграниченной собственности составляла в среднем 2-8% от кадастровой стоимости земельного участка, в Республиках Северного Кавказа – 20-30% от кадастровой стоимости.

В рамках договорной кампании внесены и до настоящего времени вносятся изменения в договоры аренды более чем 270 земельных участков. Затратная часть, учитываемая в тарифе, по результатам переоформления договорных отношений снизится более чем на 100 млн руб.

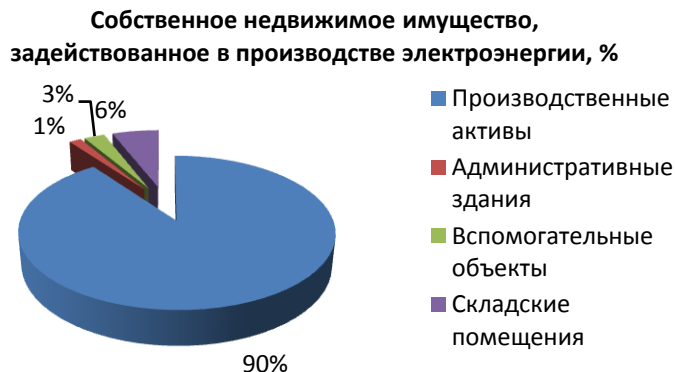
Арендная плата за пользование недвижимым имуществом, в том числе земельными участками, включается в тариф, поэтому снижение арендной платы – это прямая забота о потребителе электроэнергии.

В результате совместной работы с Росимуществом зарегистрировано право федеральной собственности более чем на 140 земельных участков, государственная собственность на которые не была разграничена.



Оптимизация расходов на содержание объектов недвижимого имущества и земельных активов – забота о потребителе электроэнергии

Структура собственного недвижимого имущества



Извлечение прибыли из временно не используемого имущества

Один из основных принципов управления имуществом - извлечение прибыли из временно не используемых активов и недопущение убытков.

В 2013 году доходы от сдачи имущества Общества в аренду составили свыше 30 млн. руб.

Арендуемое недвижимое имущество

ОАО «РусГидро» – социальная компания, во всех регионах присутствия создающая базу для подготовки и развития молодых специалистов.

Арендуемое имущество – это квартиры для молодых специалистов и их семей на период работы и/или прохождения практики. В общей структуре имущества арендуемое жилье составляет 0,55 %.

Управление непрофильными активами

В соответствии с Указом Президента РФ «О Долгосрочной государственной экономической политике» от 07.05.2012 № 596 в Обществе разработана и реализуется программа отчуждения непрофильных активов, в том числе:

- акции и доли – 12 юридических лиц;
- недвижимое имущество – 326 объектов.

Распределение непрофильных активов ОАО «РусГидро» по действию, объектов управления.



Выбор вида действия по отношению к непрофильному объекту определяется на основании наиболее целесообразного с учетом экономической (сокращение затрат, максимизация прибыли), социальной (необходимость передачи имущества в аренду работникам холдинга РусГидро) и политической составляющей (инфраструктурные объекты необходимые для органов государственной власти РФ и планируемые к безвозмездной передаче в их собственность).

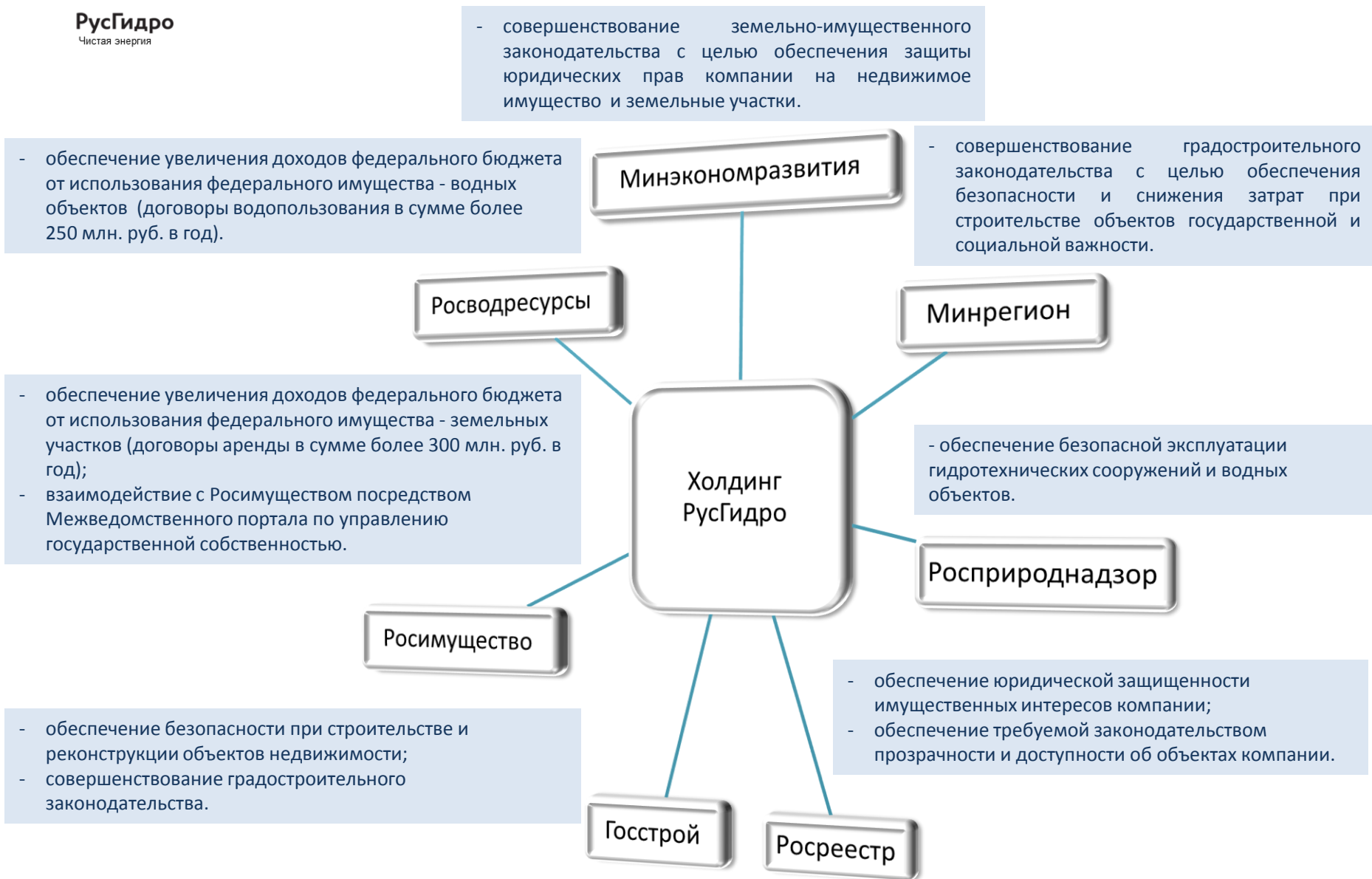
Действие «не определено» - по данным объектам в настоящее время прорабатывают различные варианты распоряжения, но окончательное решение не принято.

За 2010-2013 года доходы Общества от реализации непрофильных активов составили **около 20 млн. руб.**



РусГидро
Чистая энергия

Диалог и взаимодействие компании с органами власти РФ





Проблемные вопросы, требующие поддержки органов власти и профессионального сообщества

- ✓ Противоречия в земельном, водном и градостроительном законодательстве РФ усложняют получение разрешений на реконструкцию ГЭС, большинство из которых построены в 30-70 гг. прошлого века (ст. 44, 48, 51 и 55 Градостроительного кодекса РФ, ст. 102 Земельного кодекса РФ, ст. 11 Водного кодекса РФ);
- ✓ Часть земельных участков, используемых ОАО «РусГидро» для производства электроэнергии, относятся к категории земель населенных пунктов. Их перевод в категорию земель промышленности либо в категорию земель водного фонда затруднен из-за несовершенства законодательства о переводе земель из одной категории в другую, которое влечет нежелание органов власти и местного самоуправления участвовать в процедуре перевода.

ОАО «РусГидро» получило отказ Администрации г. Новочебоксарска в исключении из границ города земельных участков из состава земель населенных пунктов, занятых гидротехническими сооружениями Чебоксарской ГЭС, и подлежащих в соответствии со ст. 102 Земельного кодекса РФ, переводу в земли водного фонда.

По вопросу включения водных объектов в границы населенных пунктов в нарушение норм земельного и водного законодательства РФ уже складывается судебная практика: Администрация г. Жигулевск обратилась в арбитражный суд с иском к ОАО «РусГидро» о взыскании неосновательного обогащения в размере 212 млн. руб. за пользование земельными участками, занятыми гидротехническими сооружениями (струенаправляющая дамба и земляная плотина) общей площадью 42 га. (Дела №№ А55-17217/2012 и А55-17214/2012). Суд отказал в иске в полном объеме в соответствии с нормами ст. 102 Земельного кодекса РФ.

- ✓ Целесообразность применения ставок арендной платы, установленных для земель, находящихся в федеральной собственности, для земель, государственная собственность на которые не разграничена (Постановление Президиума ВАС № 14902/12 от 02.04.2013). В настоящее время ставки арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, достигают 20-30% от кадастровой стоимости (Карачаево-Черкесская Республика, Республика Северная Осетия-Алания), а в соответствии с постановлением Правительства Карачаево-Черкесской Республики от 20.06.2008 № 226 могут достигать 200% от кадастровой стоимости.
- ✓ Существует проблема оформления прав собственности на гидротехнические сооружения ОАО «РусГидро» и проходящие по ним линейные сооружения, являющиеся объектами недвижимости третьих лиц: автомобильные и железные дороги, линии связи и электропередачи, газопроводы, нефтепроводы и водопроводы, а также прав пользования земельными участками, на которых располагаются подобные сложные объекты.



РусГидро

Чистая энергия™

Благодарю за внимание!