



**РусГидро**

Чистая энергия

## **«УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ КОРПОРАЦИЙ» (REMIS 2013)**

Новые возможности IT-технологий для управления  
корпоративной недвижимостью

**Галина Горина**  
Начальник Департамента  
управления имуществом  
**ОАО «РусГидро»**

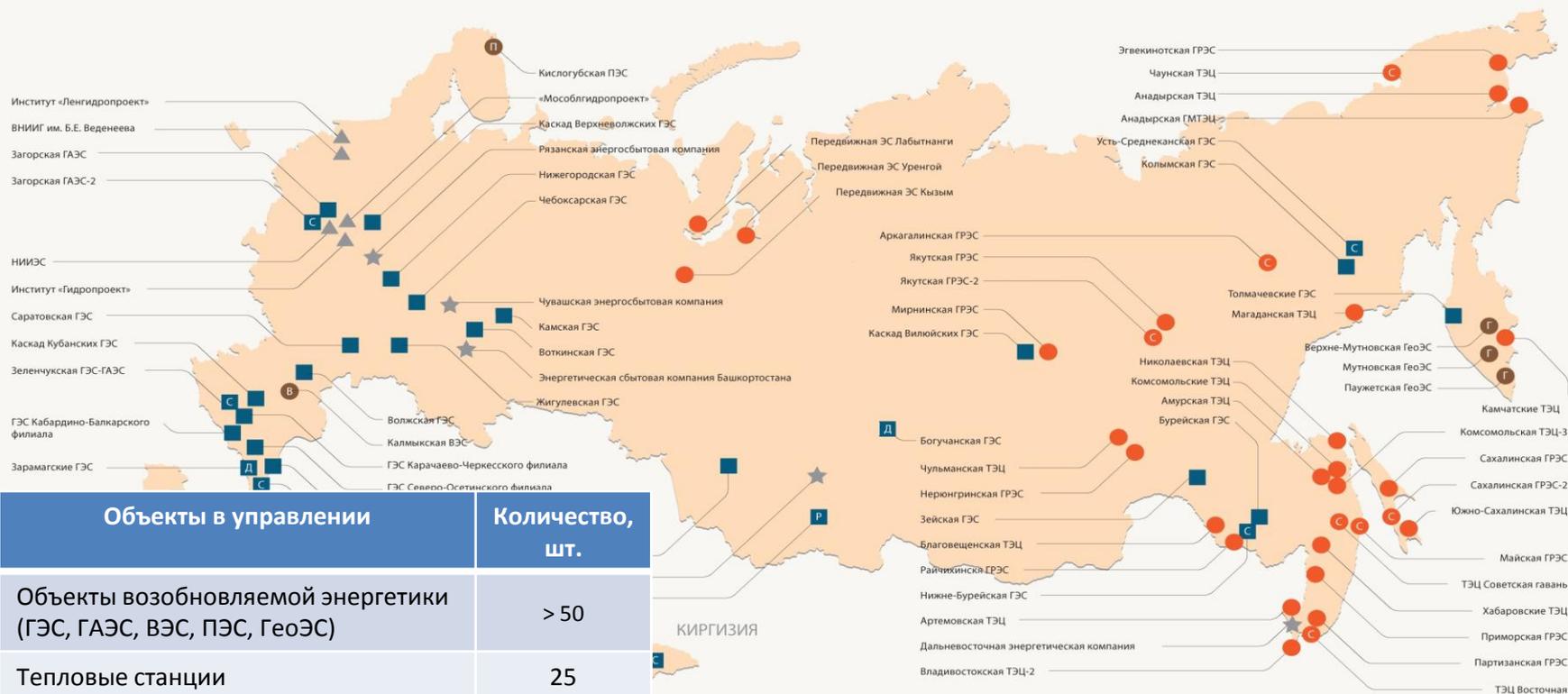
Москва

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
<b>Итого:</b>	<b>&gt; 100</b>

- ГеоЭС
- ПЭС
- ВЭС
- ТЭЦ
- строящиеся ТЭЦ

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

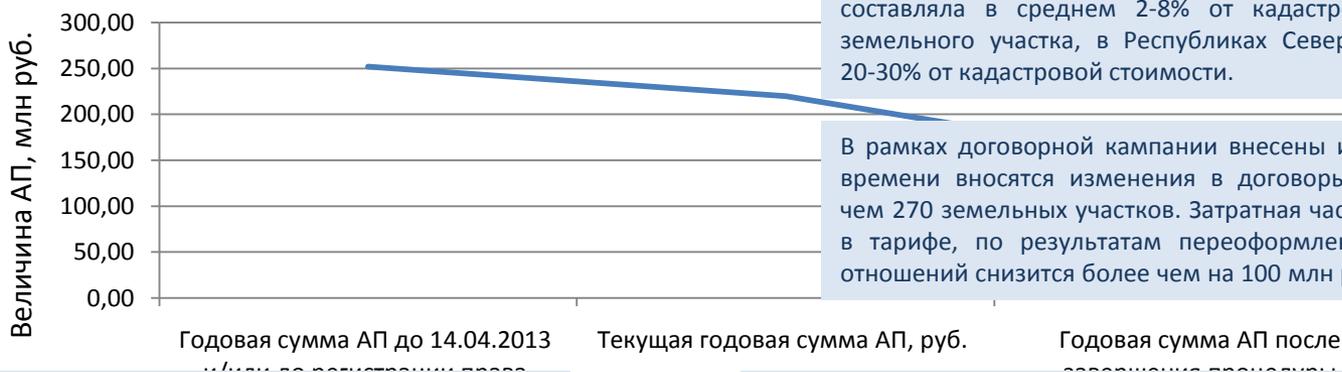
### Наиболее значимые события 2013 года

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).

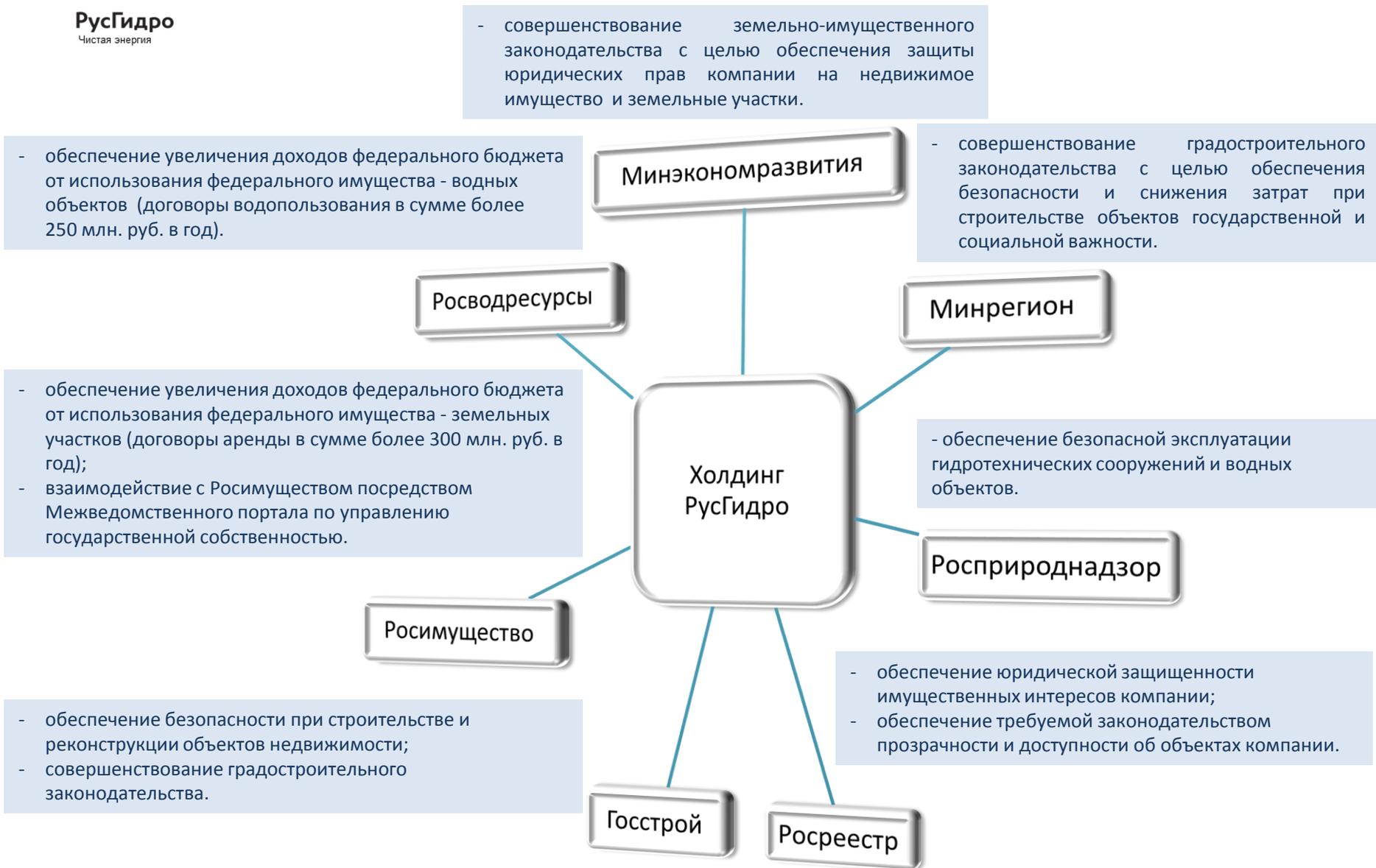
Действие «не определено» - по данным объектам в настоящее время прорабатывают различные варианты распоряжения, но окончательное решение не принято.

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





**РусГидро**  
Чистая энергия

## 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!