**Особенности оценки арендной платы за пользование земельным участком, принадлежащим Российской Федерации**

**Н.П. Баринов**

директор по научно-методической работе

КГ «Аверс», Санкт-Петербург

кандидат технических наук, доцент

Определение размера арендной платы за земли, принадлежащие Российской Федерации, проводится согласно Правилам, утвержденным постановлением Правительства РФ [1]. При этом независимые оценщики привлекаются для оценки арендной платы, исчисляемой на основе рыночной стоимости права аренды за отдельные виды земельных участков:

«6. Ежегодный размер арендной платы за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в [пунктах 3](#P102) - [5](#P135) настоящих Правил, определяется как частное, полученное в результате деления рыночной стоимости права аренды, рассчитанной за весь срок аренды земельного участка и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, на общий срок договора аренды земельного участка».

Действие п.6 Правил, согласно анализу пунктов 3-5, распространяется на застроенные земельные участки коммерческого назначения – офисного, торгового, оказания услуг, производственного, складского, рекреационного и т.п. Таким образом, область применения этого пункта Правил достаточно широка.

Как же определяется *рыночная стоимость права аренды*, необходимая для расчета арендной платы в рассматриваемых случаях?

Согласно общепринятой методологии, рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется текущей стоимостью разности рыночных платежей, определяемых оценщиком, и контрактных арендных платежей, установленных договором аренды [2]. В публикации [3] единовременный платеж *АЕП* (равный рыночной стоимости права аренды *VПА*) также рассчитывается как капитализированная величина недополученных арендных платежей, т.е. разности рыночной *Ар* и контрактной *Ак* арендной платы за весь срок аренды *n* лет:

 (1)

Таким образом, контрактная арендная плата, определяемая согласно п.6 Правил как частное от деления рыночной стоимости прав аренды *VПА* на общий срок *n* лет действия договора аренды земельного участка, равна:

 (2)

Обратим внимание, что контрактная арендная плата содержится в обеих частях уравнения (2), и формально для расчета контрактной платы необходимо знать ее же значение (или значений, если плата изменяется в течение действия договора).

На практике оценщики часто выходят из этого «кольцевого» алгоритма, используя стоимость прав долгосрочной аренды земельного участка, рассчитанную как его рыночную стоимость, скорректированную на понижающий коэффициент, определенный по данным справочников, например [4].

Однако в судебных спорах такой подход часто отвергается как противоречащий указанной в Правилах методологии оценки рыночной стоимости права аренды общепризнанным путем капитализации разности рыночной и контрактной платы, см. (1), (2).

Между тем существует возможность решения этой задачи, не выходя за пределы методологии, отраженной выражением (2). Рассмотрим несколько ситуаций в порядке усложнения результирующих расчетных выражений.

1. **Постоянные за время действия договора значения арендной платы: рыночной *Ар* = const и контрактной *Ак* = const**

(гипотетическая ситуация)

Преобразуем выражение (2) и решим уравнение относительно *Ак* :



,



 (3)

где *a(Y,n)* – единичный аннуитет.

Тип аннуитета – авансовый (пренумерандо) или обычный (постнумерандо) выбирается в зависимости от позиционирования арендного платежа внутри платежного периода (года) – в его начале или конце соответственно. При позиционировании на середину периода можно рекомендовать использовать среднее геометрическое значение результатов расчета арендной платы на начало и конец платежного периода.

Отметим, что срок аренды земельного участка, занятого объектом капитального строительства, не может быть меньше срока экономической жизни этого объекта независимо от срока окончания договора аренды (заключаемого или действующего). Собственник объекта капитального строительства как добросовестный арендатор перезаключает договор аренды участка в течение всего срока использования объекта в силу закона. Это обстоятельство необходимо учитывать при оценке арендной платы [5].

1. **Постоянная контрактная арендная плата *Ак* = const при рыночной плате, изменяющейся среднегодовым темпом g в течение действия договора аренды** (гипотетическая ситуация)

На долгосрочных горизонтахможно говорить о среднегодовом темпе изменения арендной платы *g*.

Тогда, для *платежей в конце* *года*, рыночная плата за первый год аренды составит *Ар1* = *Ар0(1+g)0 = Ар0 ,* за второй год - *Ар2* = *Ар0(1+g)1,* за третий *- Ар3* = *Ар0(1+g)2,* за *i-*тый *- Арi* = *Ар0(1+g)i-1,* где *Ар0 –* рыночная плата, известная на начало действия договора аренды.

При этом базовое соотношение может быть записано как



В публикации [6] показано, что сумма в правой части уравнения является суммой членов конечной геометрической прогрессии и может быть заменена точным соотношением:

 (4)

С учетом этого



 , (5)

где  - обычный аннуитет (постнумерандо).

Для *платежей в начале года* необходимо учесть платеж в начале первого года и уменьшенное на единицу число платежных периодов *n*-1 в оставшейся сумме изменяющихся рыночных платежей:



Единицу в скобках в правой части уравнения можно представить как 1=(1+g)0/(1+Y)0, тогда выражение в скобках заменяется суммой платежей за *n* периодов. Вынося затем за знак суммы один сомножитель знаменателя (1+*Y*), и учитывая точное выражение (4) суммы, получаем:



С учетом полученного соотношения расчетное выражение (5) переписывается для контрактной арендной платы, уплачиваемой *в начале года*, в виде

, где - авансовый аннуитет (6)

Как видно, выражение для авансовых платежей отличается от аналогичного для платежей в конце периода множителем (1+*Y*) и типом аннуитета.

1. **Рыночная и контрактная арендная плата изменяются с одинаковым темпом *g*** (гипотетическая ситуация)

*Платежи в конце года*. Арендная плата выражается через среднегодовой темп ее изменения аналогично п.2:  *Арi* = *Ар0(1+g)i-1*, *Акi* = *Ак0(1+g)i-1*, где *Ар0 –* рыночная арендная плата на начало действия договора аренды, *Ак0* – контрактная арендная плата за первый год действия договора. С учетом соотношения (4) можно записать базовое соотношение:





 (7)

Для *платежей в начале года*, с учетом преобразований, аналогичных проведенным в п.2, расчетное соотношение для арендной платы за первый год договора записывается как:





 (8)

1. **Рыночная и контрактная арендная плата изменяются с разными темпами** (реальная ситуация)

Выражение (8) применимо к ситуации, когда контрактная плата индексируется ежегодно с темпом изменения рыночной арендной платы. Однако Правилами [1] предусмотрено изменение контрактной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды не чаще одного раза в 5 лет:

«10. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана по результатам оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка, федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды земельного участка, но не чаще одного раза в 5 лет. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

В случае изменения рыночной стоимости права аренды размер уровня инфляции, указанный в [пункте 8](#P165) настоящих Правил, не применяется».

Это означает, что в периоды между перерасчетами арендная плата по договору остается постоянной, а при перерасчете учитывается все изменение рыночной арендной платы, накопленное за период после последнего перерасчета контрактной платы и влияющее на рыночную стоимость права аренды. Т.о. изменение контрактной платы происходит ступенчато, что приводит к снижению эквивалентного среднегодового темпа *gк*по сравнению со среднегодовым темпом изменения рыночной платы *gр*, т.е. *gк* < *gр*.

Численно это снижение зависит от уровней темпа долгосрочного изменения арендной платы на рынке *gр*, ставки дисконтирования *Y* и срока действия договора аренды *n*. При заданных значениях этих показателей эквивалентный темп изменения контрактной платы *gк* может быть рассчитан исходя из равенства приведенных к дате оценки величин «ступенчатых» арендных платежей, индексируемых каждые пять лет, и платежей, индексируемых ежегодно с эквивалентным темпом *gк*. По расчетам автора, при ежегодном темпе изменения *gр*=4-6%, ставке дисконтирования *Y*=10-13% и долгосрочной аренде *n*=49 лет, значения эквивалентного темпа изменения контрактной платы составляют 82-90% темпа изменения рыночной платы, т.е. *gк*= 0,8-0,9 *gр*.

Попытаемся учесть различные темпы изменения рыночной и контрактной арендной платы *для платежей в конце года*:





 (9)

Для *платежей в начале года* итоговое расчетное соотношение запишем по аналогии с (8) и (9) как







 (10)

Таким образом, для расчета арендной платы за земли, принадлежащие Российской Федерации, согласно положениям п.6 Правил [1], необходимо определить значения: рыночной арендной платы, среднегодового темпа ее изменения, среднегодового темпа изменения контрактной платы с учетом ее постоянства в периодах между перерасчетами, величину ставки приведения (дисконтирования). Необходимо также задать срок действия договорных отношений, учитывая перезаключение договора аренды в течение оставшейся жизни объектов капитального строительства, находящихся на земельном участке.

Отметим, что в силу соотношения *Y ≈ R+g* [2], где *R* –ставка капитализации (текущей доходности), на долгосрочных горизонтах всегда выполняется соотношение *Y>g.*

Рассмотрим пример. Пусть рыночная арендная плата составляет 100 руб./кв.м год, вносится *в конце года*, среднегодовой долгосрочный темп роста арендной платы на рынке оценивается в 5%, ставка приведения (дисконтирования) арендных платежей составляет 10%, срок действия договора аренды земельного участка, принадлежащего Российской Федерации - 49 лет, период пересмотра арендной ставки по договору – 5 лет. Эквивалентный ежегодный темп изменения контрактной платы составляет при этом, по расчетам автора, округленно, *gк*=0,87*gр*=4,35%.

Подстановка приведенных выше значений в (9) дает значение контрактной арендной платы за единицу площади земельного участка в первые пять лет действия договора:

=100\*[(0,1-0,0435)/(0,1-0,05)\*(1-((1+0,05)/(1+0,1))49] / [1+ 49(0,1-0,0435) - ((1+0,435)/(1+0,1))49] = [100\*0,0565/0,05\*0,8977] / [1+49\*0,0565-0,0755] = 101,44 / 3,693 = **27,47** руб./кв.м год.

Для тех же условий и платежей *в начале года*

=100\*[(1+0,05)\*(0,1-0,0435)/(0,1-0,05)\*(1-((1+0,05)/(1+0,1))49] / [49(0,1-0,0435)+(1+0,05)\*(1-((1+0,435)/(1+0,1))49] = [100\*1,05\*0,0565/0,05\*0,8977] / [49\*0,0565+1,05\*0,89770] = 106,51/3,711 = **28,70** руб./кв.м год.

Для платежей, позиционируемых *на середину года*, можно использовать среднегеометрическое значение двух рассчитанных выше платежей – (27,45\*28,7)0,5 = **28,07** руб./кв.м год.

Полученные согласно п.6 Правил значения контрактной арендной платы остаются постоянными в первые пять лет действия договора аренды.

Для контроля верности расчета арендной платы полезно иметь оценки границ ее возможных значений. Общепринято считать, что арендная плата за земельный участок при прочих равных должна превышать налог на него. Ставка налога для земель коммерческого назначения составляет 1,5% от кадастровой стоимости, которую в первом приближении (в отсутствие признаков ее ошибочного определения) можно считать рыночной стоимостью.

С другой стороны, как показано в работе [3], контрактная арендная плата, определяемая согласно положениям п.6 Правил, не превышает 2% от рыночной стоимости земельного участка, для которого она определяется. Логика этого ограничения хорошо понятна, если заменить рыночную стоимость права долгосрочной аренды земельного участка на превышающую ее по величине рыночную стоимость прав собственности на него и поделить последнюю на максимально возможный срок действия договора аренды 49 лет.

Отсюда виден «поверочный» интервал для значения контрактной арендной платы за федеральные земли, определяемой через рыночную стоимость прав аренды, составляющий 1,5-2,0% рыночной стоимости земли (или кадастровой стоимости, при отсутствии явных признаков ошибок ее определения).

*ЛИТЕРАТУРА*

1. Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации. Утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. №582
2. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости : Учебное пособие. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Про–Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 464 с.
3. *Баринов Н. П.* Об оценке рыночной арендной платы и стоимости прав, связанных с договором аренды земельного участка // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 6(201). С. 6–24. URL: [http://sroroo.ru/upload/iblock/caa/Ob-otsenke-rynochnoy-arendnoy-platy-i-stoimosti-prav\_-svyazannykh-s-dogovorom-arendy-ZU.pdf](http://sroroo.ru/evaluators/bank/648/665/),
4. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020 (обновлено на январь 2021). – 319 с.
5. Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости. СПОД РОО 04-101-2022. Издание официальное. – М.: РОО, 2022 г. – 14 с.
6. *Баринов Н. П., Русанов М.М.* Уточненные соотношения для оценки рыночной арендной платы за пользование земельным участком // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 7(214). С. 39–43. URL: <http://sroroo.ru/upload/iblock/9b5/Utochnennye-sootnosheniya-dlya-otsenki-rynochnoy-AP-za-polzovanie-ZU.pdf>