

# ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ ПРИ СДАЧЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ

**Ключевые слова:** аренда недвижимости, объект оценки, вещи, права, право собственности, право пользования (пользования и владения)

## Аннотация

Рассмотрены распространенные необоснованные замечания о нарушении законодательства об оценочной деятельности при выборе оценщиком объекта недвижимости в качестве объекта оценки при оценке рыночной арендной платы. Обсуждены возможные причины появления таких замечаний, в том числе наличие двух теоретических подходов к разрешению вопроса об объекте оценки. Установлено отсутствие нарушений законодательства вследствие однозначного определения объектов оценки федеральным стандартом «Оценка недвижимости».

Чтобы рельефно обозначить предмет обсуждения, приведем цитату из недавно полученных от одного из территориальных управлений Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущества) замечаний на отчет об оценке рыночной арендной платы:

*«Существенные нарушения стандартов оценки, законодательства и методологии оценки:*

1. Согласно заданию на оценку (с. 6 отчета), объектом оценки является «нежилое помещение»... Данная информация нарушает требование ст. 5 ФЗ № 135-ФЗ (объектом может выступать «право пользования и владения на условиях договора, выраженное величиной годовой ставки арендной платы»).

И это не единственный случай подобных замечаний, скорее можно говорить о них как о типичных замечаниях, получаемых от территориальных управлений Росимущества и некоторых крупных корпоративных заказчиков или потребителей отчетов об оценке.

Попытаемся понять, что же лежит в основе таких утверждений о нарушении требований законодательства.

Росимущество до 2020 г. находилось в ведении Минэкономразвития России (ныне — в ведении Министерства финансов), поэтому его

работники, возможно, продолжают ориентироваться на документы, выпущенные бывшим вышестоящим органом. Например, в совместном письме Минэкономразвития и ФАС России<sup>1</sup>, выпущенном до утверждения федерального стандарта «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», указано:

«Статья 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” (далее — Закон об оценочной деятельности, 135-ФЗ) требует обязательно проведения оценки объектов оценки при вовлечении в сделку объектов, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, при определении стоимости объектов оценки в целях их передачи в аренду. При этом в силу статьи 5 Закона об оценочной деятельности право аренды является объектом оценки» (здесь и далее подчеркнуто мною. — Н.Б.).

<sup>1</sup> Письмо Министерства экономического развития РФ и Федеральной антимонопольной службы от 14.08.2014 №№ 19491-ЕЕ/Д05и, АК/32618/14 «О позиции Минэкономразвития России и ФАС России по вопросу об определении размера арендной платы при заключении на новый срок договоров аренды государственного и муниципального имущества с отдельными категориями арендаторов». URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_158590/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_158590/) (дата обращения 21.12.2023).

И хотя письма Минэкономразвития не являются нормативными правовыми актами, выраженная в них позиция часто понимается и упоминается участниками правовых отношений (особенно государственными структурами) как обязательная для исполнения.

Возможно, «традиция» восприятия права пользования (владения и пользования) как объекта оценки идет из еще более давних, давно утративших правовое значение<sup>2</sup> Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков<sup>3</sup>. Заметим попутно, что законодательство не раскрывает понятия «право аренды».

Представление о праве пользования (владения и пользования) как об объекте оценки при определении арендной платы имеет корни и в оценочной среде. Например, Е.С. Озеров в публикации [1] в далеком уже 2010 г. писал:

*«Таким образом, в данном случае объектом оценки является пакет прав пользования и владения (или только право пользования) арендуемым объектом, а результатом (целью) оценки (предметом оценочной деятельности) является ставка арендной платы».*

Такое понимание и сегодня можно найти у некоторых оценщиков. Вот, например, цитата с сайта Корпорации «ОЦЕНКА» (г. Москва)<sup>4</sup>:

*«То есть при употреблении термина “оценка арендной платы и ставки аренды”, которое стало повсеместным, надо понимать, что в данном случае объектом оценки является “право владения и/или пользования объектом недвижимости на условиях, определенных в арендном договоре”».*

В то же самое время в оценочной среде преобладал (и до сих пор преобладает) альтернативный взгляд на недвижимость как на объект оценки независимо от того, оценивается стоимость (право собственности) или арендная плата (право пользования), см., например, [2–4] и др.

Подводя итоги, следует признать, что в российской оценке давно существовали два теоретических подхода к разрешению вопроса об объекте оценки при определении арендной платы и что взгляд на право пользования как надлежащий объект оценки встречается до настоящего времени. Хотя у автора статьи всегда возникает вопрос: почему сторонники признания права пользования в качестве объекта оценки при определении арендной платы не требуют, будучи последовательными, чтобы при оценке

стоимости объекта недвижимости объектом оценки выступало право собственности на него?

Прежде чем приступить к содержательному разбору предмета обсуждения, напомним несколько правовых моментов, относящихся к соблюдению требований законодательства при проведении оценки и контроля ее результатов.

Согласно ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», оценщик и заказчик оценки обязаны «соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки...».

Что же касается Росимущества как контролирующего органа, то согласно п. 4 «Порядка рассмотрения отчетов об оценке...»<sup>5</sup>:

«Должностное лицо<sup>6</sup> при рассмотрении отчета об оценке обязано:

– используя информацию, содержащуюся в отчете об оценке, осуществлять проверку отчета об оценке на соответствие законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки;»

Уместно также вспомнить п. 7 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом<sup>7</sup>, гласящий:

«7. Федеральное агентство по управлению государственным имуществом не вправе осуществлять нормативно-правовое регулирование в установленной сфере деятельности и функции по контролю и надзору, кроме случаев, устанавливаемых указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации».

Обратимся теперь к содержанию ст. 5 Федерального закона «Об оценочной деятельности»:

«Статья 5. Объекты оценки

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации

<sup>2</sup> См. решение Хабаровского краевого суда по делу № 3а-149/2018. URL: <https://actofact.ru/case-27OS0000-3a-149-2018-m-139-2018-2018-08-08-0-0/> (дата обращения 21.12.2023).

<sup>3</sup> Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 10.04.2003. № 1102-р «Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков». URL: <https://docs.cntd.ru/document/901873798> (дата обращения 21.12.2023).

<sup>4</sup> Оценка стоимости аренды недвижимости / Корпорация «Оценка». URL: <https://www.c-a.ru/arenda.htm> (дата обращения 22.12.2023).

<sup>5</sup> Приказ Росимущества от 20.10.2022 № 233 «Об утверждении порядка рассмотрения отчетов об оценке при реализации Федеральным агентством по управлению государственным имуществом полномочий собственника федерального имущества». URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_436257/bdeed8e7e95de3b53ba9ddb87f4407a0a10229a5/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_436257/bdeed8e7e95de3b53ba9ddb87f4407a0a10229a5/) (дата обращения 22.12.2023). До утверждения данного Порядка аналогичные положения содержал порядок, утвержденный приказом Росимущества от 23.09.2009.

<sup>6</sup> Уполномоченное должностное лицо Росимущества или его территориального органа, осуществляющее рассмотрение отчета об оценке.

<sup>7</sup> Постановление Правительства РФ от 05.06.2008 № 432 (ред. от 16.02.2023) «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом». URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_77490/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_77490/) (дата обращения 22.12.2023).

Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте».

Как видно, Федеральный закон концептуально позволяет относить к объектам оценки права. С одной стороны, это является совершенно естественным, учитывая, например, практику оценки дебиторской задолженности. С другой стороны, ст. 5 закона отдельно упоминает в качестве объекта оценки как права на вещи, к которым относится право собственности, право пользования и прочее, так и сами вещи. И нужно признать, что принципиально оба этих взгляда на объект оценки являются альтернативно допустимыми. Можно было бы считать объектом оценки право на вещь, назвав саму вещь, например, предметом оценки. Или, наоборот, признать вещь объектом оценки, а принимаемое в расчет право на вещь назвать оцениваемым правом.

Однако недопустима свободная конкуренция между этими объектами оценки, поскольку она будет вступать в противоречие с целями определенности оценки, ее конкретности. Поэтому было бы неверным исходить из того, что оценщик, определяющий рыночную стоимость недвижимости, может свободно выбирать, что назначить объектом оценки — сам объект недвижимости или право собственности на него (хотя на практике автору не приходилось встречать в отчетах об оценке такой формулировки объекта оценки как право собственности).

В этом смысле, указав в 135-ФЗ сами вещи и права на вещи в качестве объектов оценки, законодатель, по существу, уклонился от решения концептуального вопроса о том, что именно должно выступать объектом оценки. Таким образом, отмеченная в начале статьи разница в теоретических подходах к решению этого вопроса не может быть разрешена путем обращения к 135-ФЗ.

Однако ответ на поставленный вопрос применительно к объектам недвижимости можно найти в законодательстве на уровне подзаконно-регулирувания.

Взглянем на содержание раздела II «Объекты оценки» федерального стандарта «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», действующего с осени 2014 г. и являющегося уже 9 лет обязательным к соблюдению оценщиками и заказчиками оценки:

«4. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать объекты недвижимости — застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федераль-

ного стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости».

Таким образом, ФСО реализует одну из возможностей, предусмотренных 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» — предписывает использование недвижимых вещей в качестве объекта оценки при оценке недвижимости. При этом в случае оценки стоимости объекта оцениваемым правом является право собственности, а при оценке арендной платы оцениваемым правом является право пользования (владения и пользования) по договору аренды.

Выбор объекта недвижимости в качестве объекта оценки соответствует сложившейся практике оценки и требованиям действующих общих ФСО. Именно по отношению к объекту недвижимости логичными и соответствующим нормам русского языка выглядит, например, требование о том, что задание на оценку «должно содержать объект оценки, включая права на объект оценки» (подп. 1, п. 3 ФСО IV «Задание на оценку»). Или что оценщик должен привести в отчете «точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки...» (подп. 10, п. 7 ФСО VI «Отчет об оценке»). То же можно сказать об отражении в отчете об оценке анализа рынка и анализа наиболее эффективного использования объекта оценки. Наконец, можно представить комизм попыток исполнения применительно к праву пользования, например, положения подп. 2, п. 29 ФСО V «Подходы и методы оценки», предписывающего: «определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки». Кроме того, выраженная в ФСО № 7 позиция соответствует смыслу ст. 607 «Объекты аренды» Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ):

«1. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи)»,

а также абзацу второму ст. 8 «Обязательность проведения оценки объектов оценки» 135-ФЗ:

«при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду».

Согласно этим положениям объект оценки выступает объектом аренды, который, в свою очередь, является недвижимой вещью.

Использование в качестве объекта оценки «права пользования и владения на условиях договора» (см. замечание территориального управления Росимущества в начале статьи) является прямым нарушением положений раздела II профильного федерального стандарта «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Как видим, положения ФСО, регулирующие оценку недвижимости, игнорируются должностными лицами, в обязанности которых входит контроль за соблюдением требований этого стандарта оценщиками. Более того, следование оценщиком требованиям этого стандарта безосновательно объявляется нарушением профильного федерального закона.

Впрочем, о том, что при оценке арендной платы часто игнорируются требования профильного ФСО, автор отмечал еще 5 лет назад в публикации [5]. Остается слабая надежда, что спустя почти 10 лет после принятия ФСО № 7, центральный аппарат Росимущества напомнит, наконец, своим подразделениям о необходимости соблюдения действующего в Агентстве порядка рассмотрения отчетов об оценке.

По результатам статьи можно сделать следующие выводы.

1. Использование оценщиками объекта недвижимости, сдаваемого в аренду, в качестве объекта оценки при определении арендной платы и/или стоимости прав, связанных с договором аренды этого объекта, полностью соответствует положениям ст. 607 ГК РФ, ст. 5 Федерального закона «Об оценке недвижимости в РФ» и п. 4 Федерального стандарта «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Кроме того, для оценщиков — членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» такое использование предусмотрено нормативно-методическими документами по оценочной деятельности — СПОД РОО 03-09-2022 «Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости».

2. Игнорирование требований профильного ФСО должностными лицами территориальных управлений Росимущества является неисполнением ими требований утвержденного Росимуществом Порядка рассмотрения отчетов об оценке.

*Автор выражает искреннюю признательность доценту кафедры административного и финансового права юридического факультета Санкт-Петербургского государственного университета, кандидату юридических наук В.А. Савиных за конструктивное обсуждение статьи и ценные замечания, способствовавшие ее улучшению.*

#### Литература

1. Озеров Е.С. Об объекте оценки при сдаче имущества в аренду. 2010. URL: <https://www.ocenchik.ru/docsa/2142-obiect-ocenki-sdache-imushchestva-arendu.html> (дата обращения 22.12.2023).
2. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. М.: Интер-реклама, 2003. 704 с.
3. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2007. 560 с.
4. Асаул А.Н., Старинский В.Н., Старовойтов М.К., Фалтинский Р.А. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости / Под ред. А.Н. Асаула. СПб.: АНО «ИПЭВ», 2012. 472 с.
5. Баринов Н.П. Об оценке рыночной арендной платы и стоимости прав, связанных с договором аренды земельного участка // Имущественные отношения в РФ. 2018. № 6 (201). С. 6–24.

**Баринов Николай Петрович, e-mail: n.barinov@bk.ru**

*Статья поступила в редакцию 22.12.2023*