

**В.В. Лебедев, генеральный директор ЗАО «АДВАЙТА»,
оценщик первой категории, сертифицированный РОО
оценщик недвижимости,
член Экспертного совета РОО,
член правления Новосибирского отделения РОО,
г. Новосибирск**

УЧЕТ ОБРЕМЕНЕНИЯ В ВИДЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Ключевые слова: оценка, недвижимость, обременение договором аренды, приватизация муниципального имущества, оценка с учетом обременения.

Аннотация

Объекты недвижимости, являющиеся объектами оценки, нередко обременены договорами аренды. Стандарты оценки предписывают учитывать сведения об обременениях, связанных с объектом оценки. Однако в различных ситуациях эти обременения должны учитываться по-разному. В предлагаемой вниманию читателя статье автор рассуждает о том, влияет ли на стоимость объекта оценки обременение договором аренды, и о том, как учитывать его в процессе проведения оценки.

Для оценщиков, занимающихся оценкой недвижимого имущества, и для юристов, участвующих в судебных спорах, связанных со стоимостью объектов недвижимости.

При проведении оценки оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает и анализирует информацию, необходимую для определения стоимости объекта оценки. При этом он пользуется теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, *в том числе учитывает сведения об обременениях, связанных с объектом оценки* (ФСО № 1, п. 18 (в), ФСО № 3, п. 8 (е)).

В процессе оценки объектов недвижимости оценщик часто сталкивается с обременением объекта оценки договором аренды. Как учитывать данное обременение? Учитывать ли его вообще?

Рассмотрим различные ситуации. Напомним, что само наличие обременения как юридического фактора еще не означает ухудшения экономического положения объекта, а следовательно, не является автоматическим условием снижения рыночной стоимости. Любое обременение необходимо рассматривать с точки зрения того, приводит оно к потере дохода или нет. Если обременение не

приводит к потере дохода, то с экономической точки зрения его стоимость ничтожна.

Как правило, необходимость учета обременения объекта недвижимости возникает при определении рыночной стоимости объекта для совершения с ним сделки. При этом следует помнить, что, согласно п. 1 ст. 617 Гражданского кодекса РФ, переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. Во всех указанных случаях первоначальный арендодатель по договору должен быть заменен новым — приобретателем вещного права на данное имущество.

Рассмотрим несколько конкретных ситуаций.

Ситуация 1. *Объект недвижимости является частной собственностью и обременен договором аренды. Договор аренды заключен по рыночной арендной ставке.*

В результате такой сделки новый собственник не теряет доход. Наоборот, приобретение объекта недвижимости, у которого уже есть арендатор, освобождает нового собственника от необходимости поиска нового арендатора и снижает недозагрузку помещений до минимума. В данном случае обременение объекта недвижимости договором аренды не только не уменьшает его стоимости, но и дает преимущество.

Ситуация 2. Объект недвижимости является частной собственностью и обременен договором аренды. Договор аренды заключен по арендной ставке, которая ниже рыночной.

Если размер арендной платы за объект недоватен рыночным параметрам (занижен), учитывают финансовые результаты досрочного расторжения договора аренды, при этом из доходной части вычтут описанные в контракте штрафы, возлагаемые на арендодателя. Предполагается, что после расторжения договора и прохождения стандартного периода вакантности объекта он будет сдан в аренду по рыночной ставке. Возможно, после расторжения договора аренды будет заключен договор между теми же контрагентами, но уже на рыночных условиях (см. Бабенко Р.В. Модели оценки недвижимости 1.1с: учебное пособие. Ростов н/Д: Бабенко Р.В., 2012. С. 45).

Ситуация 3. Объект недвижимости является частной собственностью и обременен договором аренды. Договор аренды заключен по арендной ставке, которая выше рыночной.

Если размер арендной платы за объект недвижимости завышен, анализируют причину завышения. Если причиной являются одновременно уникальные и при этом востребованные рынком свойства объекта аренды, при расчете выбирают контрактную арендную ставку. Если причина завышения не установлена, в расчет принимают рыночные данные о размере арендной ставки (см. Бабенко Р.В., с. 46). Это обусловлено правом арендатора на досрочное расторжение договора аренды.

Договоры аренды заключаются на определенный срок, который указывается в тексте договора. Если этот срок не определен, договор считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц до расторжения договора, а при аренде недвижимого имущества — за три месяца (ст. 610 Гражданского кодекса РФ).

В соответствии с п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса РФ, договор аренды зданий и сооружений, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Положения ст. 620 Гражданского кодекса РФ предусматривают основания для досрочного расторжения договора аренды по требованию арендатора. Кроме оснований, предусмотренных указанной нормой, стороны в соответствии со ст. 620 и п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса РФ могут установить в договоре и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора.

В силу ст. 310 Гражданского кодекса РФ односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются в случаях, предусмотренных договором. Если в договоре аренды предусмотрен односторонний отказ от исполнения договора, то отказывающаяся сторона обязана уведомить другую сторону в письменной форме в срок не менее чем за три месяца до расторжения договора. То есть, согласно договору аренды, арендатор вправе расторгнуть договор в любое время, направив арендодателю письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора за три месяца до его расторжения.

Принимая во внимание изложенные выше факты, в расчете рыночной стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков с момента, когда договор аренды может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом РФ и изложенными в договоре аренды, арендную ставку по арендованным помещениям объекта экспертизы принимают по рыночным данным.

Теперь рассмотрим наличие обременения договором аренды при реализации государственного недвижимого имущества. Договоры аренды с государством, как правило, заключены по арендной ставке, рассчитываемой в соответствии с нормативными актами, регулирующими арендные отношения. В большинстве случаев такая арендная ставка ниже рыночной.

Государственное недвижимое имущество реализуется в частные руки в соответствии с Федеральным законом № 178-ФЗ от 21 декабря 2001 г. «О приватизации государственного и муниципального имущества» и Федеральным законом № 159-ФЗ от 22 июля 2008 г. «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства».

Условия выкупа государственного (муниципального) имущества по условиям этих двух законов существенно различаются.

Ситуация 4. Объект недвижимости является государственной (муниципальной) собственностью и обременен договором аренды. Условия

выкупа объекта недвижимости попадают под действие Федерального закона № 159-ФЗ от 22 июля 2008 г. «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства».

При выкупе государственного (муниципального) имущества в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 159-ФЗ, предусмотрен выкуп арендаторами данного имущества в заявительном порядке без продажи данного имущества через аукцион. При этом покупателем данного объекта может быть только его арендатор.

В данном случае имущество не продается на свободном рынке и окончательная цена объекта формируется не на основе спроса и предложения, а исключительно расчетным методом на основании оценки, и изменению не подлежит. Поэтому доводы оппонентов (и самих арендаторов) о снижении рыночной цены имущества в результате обременения его договором аренды неосновательны, поскольку имущество обременено правами аренды потенциального и единственного покупателя. В случае заключения договора купли-продажи данное обременение автоматически будет прекращено, так как будет прекращено действие самого договора аренды. Об этом же говорится в постановлении Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа по делу № А45-14552/2010, а также во вступившем в законную силу решении Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45-15853/2011.

В письме Минэкономразвития РФ от 11 июля 2011 г. № Д06-3372 также указано, что в случае проведения оценки недвижимого имущества с целью реализации ст. 3 Закона № 159-ФЗ представляется целесообразным не учитывать информацию о договоре долгосрочной аренды по причине отсутствия обременения в силу расторжения данного договора в случае реализации арендатором преимущественного права выкупа недвижимого имущества.

То есть при определении рыночной стоимости недвижимого имущества на условиях, определенных Федеральным законом № 159-ФЗ от 22 июля 2008 г., ни размер арендной ставки, ни наличие самого обременения не имеют значения и не влияют на рыночную стоимость имущества.

Ситуация 5. Объект недвижимости является государственной (муниципальной) собственностью и обременен договором аренды. Условия выкупа объекта недвижимости попадают под действие Федерального закона № 178-ФЗ от 21 декабря 2001 г. «О приватизации государственного и муниципального имущества».

В данном случае объекта недвижимости реализуется посредством аукциона.

При реализации объекта через аукцион у него появляется неограниченное число потенциальных покупателей. При этом, согласно п. 1 ст. 617 Гражданского кодекса РФ, переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. Во всех указанных случаях первоначальный арендодатель по договору должен быть заменен новым — приобретателем вещного права на данное имущество. И если контрактная арендная ставка ниже рыночной, тут налицо потеря дохода. В данном случае договор аренды необходимо учитывать как обременение. Однако если в договоре аренды есть положение о том, что арендная плата может быть пересмотрена (как правило, не чаще одного раза в год), то снижение арендного дохода в результате обременения необходимо учитывать только до момента, когда у арендодателя появляется возможность пересмотра арендной ставки. После этого расчет стоимости объекта проводится на основании рыночных арендных ставок.

В упомянутом выше письме Минэкономразвития РФ от 11 июля 2011 г. № Д06-3372 данный вопрос также отражен: «...Если покупателем недвижимого имущества является лицо, не являющееся арендатором по договору аренды выкупаемого помещения, в отчете об оценке представляется целесообразным отражать информацию об обременении в виде договора долгосрочной аренды, за исключением случая наличия в договоре аренды условия о расторжении данного договора при смене собственника недвижимого имущества». Таким образом, при определении рыночной стоимости недвижимого имущества на условиях, определенных Федеральным законом № 178-ФЗ от 21 декабря 2001 г., наличие обременения договором аренды и размер арендной ставки влияют на рыночную стоимость имущества.

Лебедев Валерий Викторович, e-mail: expert-lebedev@mail.ru