

	<p>Общероссийский информационно-аналитический и научно-практический журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» № 10 (157) 2014 Оценка всех видов собственности – практический опыт</p>
	<p><b>Учет некоторых правовых аспектов при оценке недвижимости и земельных участков*</b></p>
	<p><b>Лебедев Валерий Викторович</b> генеральный директор ЗАО «АДВАЙТА», оценщик 1-й категории, сертифицированный РОО оценщик недвижимости, член Экспертного совета РОО, член правления Новосибирского отделения РОО (г. Новосибирск) тел. (383) 335-72-12, e-mail: <i>expert-lebedev@mail.ru</i></p>

**Аннотация.**

Автором статьи анализируется влияние обременения в виде договора аренды на рыночную стоимость объектов недвижимости в различных ситуациях, и рассматриваются конкретные примеры такого влияния. Анализируются отдельные положения Земельного кодекса РФ, устанавливающие оборотоспособность различных видов прав на земельные участки. Освещаются вопросы формирования объекта оценки, установления правомочности заказчика оценки в свете требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» и положений Гражданского кодекса. Критикуется свободное толкование некоторых терминов русского языка, применяющихся в законодательстве.

Делается вывод о важности рассматриваемых вопросов для составления заслуживающего доверия отчета об оценке.

**Ключевые слова:** обременение договором аренды, приватизация муниципального имущества, оценка недвижимости с учетом обременения, оборотоспособность прав на землю, взаимодействие оценщика с заказчиком;

При решении основной экономической задачи – определении рыночной (или иной) стоимости объектов недвижимости, как земельных участков, так и улучшений, оценщику необходимо обратить особое внимание на правовые аспекты, характеризующие объект оценки, которые могут повлиять на его итоговую стоимость.

---

\* Основной материал статьи был опубликован в книге «Настольная книга практикующего оценщика» под редакцией В.А.Вольновой, Д.М.Хлопцова. — Новосибирск: ЦЭРИС, 2013 (на стр. 49–59)

Материал статьи разделен на два блока: в первом рассматривается степень влияния обременения в виде договора аренды на рыночную стоимость объектов недвижимости в различных ситуациях; во втором освещаются вопросы формирования объекта оценки, установления правомочности заказчика оценки и оборотоспособности различных видов прав на земельные участки.

## **1. Учет обременения в виде договора аренды при оценке недвижимости**

При проведении оценки оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, осуществляет сбор и анализ информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, посредством подходов и методов, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, *в том числе сведений 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 такое обременение?

Учитывать ли его вообще?

Рассмотрим различные ситуации.

Но прежде необходимо помнить, что наличие обременения как юридический фактор еще не означает ухудшение экономического положения объекта, а следовательно, не является автоматическим условием снижения рыночной стоимости. Любое обременение следует рассматривать с точки зрения того, приводит оно к потере дохода или нет. Если обременение не приводит к потере дохода, то его стоимость ничтожна.

Как правило, необходимость учета обременения объекта недвижимости возникает при определении рыночной стоимости объекта для совершения с ним сделки. При этом важно помнить, что согласно пункту 1 статьи 617 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК 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 имущество.

Рассмотрим несколько 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 с арендатором освобождает нового собственника от необходимости его поиска и снижает недозагрузку помещений до минимума.

Таким образом, обременение объекта недвижимости договором аренды не только не снижает его стоимость, 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 не адекватен рыночным параметрам (занижен), то производится учет финансового результата от досрочного расторжения договора аренды. При этом из доходной части вычитаются описанные в контракте штрафы, возлагаемые на арендодателя. Предполагается, что после расторжения договора и после прохождения стандартного периода вакантности объекта он будет сдан по рыночной ставке. Возможно, что после расторжения договора аренды будет заключен договор между теми же контрагентами, но уже на рыночных условиях<sup>1</sup>.

***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, то проводится анализ причин завышения. Если причиной являются одновременно уникальные и при этом востребованные рынком свойства объекта аренды, то в расчет берется контрактная арендная ставка. Если причина не установлена, то в расчет принимаются рыночные данные размера арендной ставки<sup>2</sup>. Это обусловлено правом арендатора на досрочное расторжение договора аренды.

Договоры аренды заключаются на срок, определенный в договоре. Если срок аренды не определен, то 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, а при аренде недвижимого имущества – за три месяца (ст. 610 ГК РФ).

---

<sup>1</sup> Бабенко Р. В. Модели оценки недвижимости 1.1с. Ростов-на-Дону, 2012. С. 45–46.

<sup>2</sup> Там же. С. 46.

В соответствии с пунктом 2 статьи 651 ГК РФ договор аренды зданий и сооружений, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Положения статьи 620 ГК РФ предусматривают основания досрочного расторжения договора аренды по требованию арендатора. Кроме оснований, предусмотренных указанной нормой, стороны в соответствии со статьей 620 и пунктом 2 статьи 450 ГК РФ могут установить в договоре и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора.

В силу норм статьи 310 ГК 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 предусмотрено условие об одностороннем отказе от исполнения договора, то сторона обязана уведомить другую сторону в письменной форме в срок не менее чем за три месяца. То есть по договору аренды арендатор вправе расторгнуть его в любое время, направив арендодателю письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора за три месяца.

Принимая во внимание изложенные факты, в расчете рыночной стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков с момента, когда договор аренды может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным ГК РФ и изложенным в договоре аренды, арендная ставка по арендованным помещениям объекта экспертизы принимается в соответствии с ее рыночной величиной.

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 некоторых случаях такая арендная ставка ниже рыночной.

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

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

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

Условия выкупа объекта недвижимости попадают под действие Закона № 159-ФЗ. При выкупе государственного (муниципального) имущества в порядке, предусмотренном указанным Федеральным законом, предусмотрен порядок выкупа арендаторами имущества в заявительном порядке без продажи этого имущества через аукцион. При этом покупателем объекта может быть только его арендатор.

В этом случае продажи имущества на свободном рынке нет, и окончательная цена объекта формируется не в результате спроса и предложения, а исключительно расчетным методом на основании оценки и изменению не подлежит. В связи с этим довод оппонентов (и самих арендаторов) о снижении рыночной цены имущества в результате обременения его договором аренды неоснователен, поскольку имущество обременено правами аренды потенциального и единственного покупателя. В случае заключения договора купли-продажи, такое обременение автоматически будет прекращено, так как будет прекращен договор 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 Министерства экономического развития Российской Федерации от 11 июля 2011 года № Д06-3372 также указано, что в случае проведения оценки недвижимого имущества с целью реализации статьи 3 Закона № 159-ФЗ представляется целесообразным не учитывать информацию о договоре долгосрочной аренды ввиду отсутствия обременения в силу расторжения договора в случае реализации арендатором преимущественного права выкупа недвижимого имущества.

Иначе говоря, при определении рыночной стоимости недвижимого имущества на условиях, определенных Законом № 159-ФЗ, ни размер арендной ставки, ни наличие 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 Закона № 178-ФЗ. В этом случае реализации объекта недвижимости проводится через аукцион.

При реализации объекта через аукцион у него появляется неограниченное количество потенциальных покупателей. При этом согласно пункту 1 статьи 617 ГК 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 это имущество. И если контрактная арендная ставка ниже рыночной, то налицо потеря дохода. В этом 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 наступает возможность пересмотра арендной ставки. После этого расчет стоимости объекта проводится на основании рыночных арендных ставок.

Этот вопрос разъясняется и в упомянутом письме Министерства экономического развития Российской Федерации [14]: «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».

Другими словами, при определении рыночной стоимости недвижимого имущества на условиях, определенных Законом № 178-ФЗ, наличие обременения договором аренды и размер арендной ставки влияют на рыночную стоимость имущества.

## **2. Некоторые правовые аспекты преддоговорной работы с заказчиком при оценке земельных участков**

При оценке земельных участков оценивается не собственно земля, а регулируемые земельным законодательством права собственности, аренды, сервитута земельных участков.

Правом полной собственности на землю обладает только государство. Частная собственность на землю является ограниченным правом пользования, владения и распоряжения отдельными видами земельных ресурсов, как правило земной поверхностью для использования ее в качестве пространственного базиса. При этом частная собственность на пространственный базис связана с рядом ограничений использования

(функциональными, экологическими, градостроительными и т. п.) и обременений (сервитуты, обязательства по проведению природно-охранных мероприятий и т. п.). А государство, территории которого включают соответствующие земельные участки, в своих границах обладает публично-вещным правом собственности на землю, и оно (право) имеет преимущественную силу перед правами частных земельных собственников.

В собственности государства также остаются недра, воздушное пространство, важнейшие водные и биоресурсы естественного происхождения, и их использование частными лицами осуществляется на временной и платной основе, регулируемой специальными лицензиями, выдаваемыми государственными структурами. Также государство оставляет за собой право изъятия земли из частной собственности для общих государственных нужд с соответствующей денежной компенсацией собственнику его потерь.

Таким образом, государство, являясь практически монопольным продавцом и арендодателем земельных участков, формирует первичный рынок земельных участков.

Так что же такое земельный участок?

Согласно статье 11.1 «Понятие земельного участка» Земельного кодекса Российской Федерации (далее – также ЗК РФ) «Земельным участком является *часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами* (курсивным шрифтом выделено мной. – В.Л.)». В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Земельные участки и права на них являются объектами оценки. Для надлежащего исполнения оценщиком своей обязанности – составить отчет об оценке, удовлетворяющий требованиям стандартов и закона об оценочной деятельности, оценщик должен правильно поработать с заказчиком оценки на этапе, предвещающем заключение договора на оценку. Эта работа включает:

- формирование объекта оценки;
- установление надлежащего (правомочного) заказчика оценки;
- установление оцениваемых прав и оборотоспособности этих прав.

### ***Формирование объекта оценки***

Оценщик должен установить принадлежность прав заказчика оценки по отношению к объекту оценки. То есть оценщик должен установить, является ли клиент надлежащим заказчиком.

Оценщик должен правильно сформулировать задачу заказчику оценки по формированию объекта оценки. В понятие «формирование объекта оценки» входит сбор пакета документов, который надлежащий заказчик должен предоставить оценщику.

Понятие «сформированный объект оценки» прежде всего означает:

- что на него оформлены права;
- что эти права оборотоспособны;
- что имеются все документы, устанавливающие его количественные и качественные характеристики.

В случае с земельным участком основным документом, устанавливающим его количественные и качественные характеристики, является кадастровый паспорт (план) земельного участка (КПЗУ).

#### *Общее правило*

Если нет кадастрового паспорта, значит, нет и земельного участка!!! То есть нет объекта оценки.

#### *Исключения:*

- объединение земельных участков;
- деление земельного участка.

#### ***Принадлежность прав***

Прежде чем говорить об оцениваемых правах, необходимо поговорить о принадлежности существующих прав. Ведь неслучайно в описании объекта оценки федеральными стандартами оценки предусмотрен пункт «имущественные права на объект оценки».

Статьей 6 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ) определено, что право на оценку имеют лица, которым эти объекты оценки принадлежат. Это право отражено в названии статьи: «Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки».

Вопрос права на оценку у лиц, которым объекты оценки не принадлежат, является предметом постоянных дискуссий. Однако они основаны на спекуляции терминами и манипулировании русским языком.

В Толковом словаре русского языка [16] указано несколько значений слова «принадлежать»:

- 1) находиться в чьей-нибудь собственности, в чьем-нибудь обладании, быть чьим-нибудь достоянием. Например: этот дом принадлежит мне;
- 2) быть в чьем-либо распоряжении. Например: окончательное решение принадлежит суду;



3) быть чьим-либо творением. Например: этот роман принадлежит перу французского писателя;

4) входить в состав чего-нибудь, относиться к разряду кого-чего-нибудь. Например: принадлежать к религиозной организации.

В Словаре Даля дается схожее лексическое значение слова: «Принадлежать – кому, быть собью его, быть его, его владеньем, составлять чью собственность. Оборот с глаг. принадлежит не русский, и его всегда избежать можно через: мое, твое, его, моя собь и пр. например «Эти луга принадлежат мне, они мои».

Принадлежность – атрибут вещного права собственности, составными частями которого являются право пользования, право владения и право распоряжения вещью (так называемый пучок прав).

Таким образом, надлежащим заказчиком оценки может выступать только собственник имущества или лицо, им уполномоченное. Позиция Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации также подтверждает это требование.

Так, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации отменил решение Арбитражного суда Волгоградской области от 11 декабря 2001 года по делу № А12-12575/01-С32 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 28 февраля 2002 года по тому же делу и направил его на новое рассмотрение. Основанием для отмены решения послужил следующий факт.

Судом первой инстанции при вынесении решения о понуждении к заключению договора купли-продажи имущества цена выкупа была определена на основании отчета об оценке имущества, заказчиком которого выступил покупатель.

По мнению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, это нарушает требования статей 8 и 10 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которым договор на проведение оценки заключается оценщиком с лицом, уполномоченным собственником на совершение сделки с объектами оценки, если иное не установлено законодательством Российской Федерации (см. [9]).

Со стороны некоторых заказчиков оценки (как правило арендаторов) часто звучат возражения по поводу принадлежности и связанным с ней правом быть заказчиком оценки. Мотивировка звучит следующим образом: «земельный участок принадлежит нам на праве аренды<sup>3</sup>».

Выражение «принадлежать на праве аренды» некорректно и

---

<sup>3</sup> Выражение «право аренды» – разговорное. В нормативной базе отсутствует определение «право аренды». В отчетах об оценке это понятие необходимо сформулировать юридически верно: «право пользования на основании договора аренды № ... от ...». Если разговорное выражение «право аренды» поменять на правильное «право пользования», то выражение «земельный участок принадлежит нам на праве пользования» потеряет всякий логический смысл.

безграмотно (хотя оно нередко используется в разговорной речи). Имущество не может принадлежать на праве аренды, так как *аренда не является вещным правом* (ст. 216 ГК РФ).

Арендатору имущества *принадлежит не само имущество, а право временного пользования* и (или) временного владения этим имуществом (ст. 606 ГК РФ). Таким образом, грамотной будет следующая формулировка: «право аренды на имущество принадлежит лицу» (юридическому лицу, физическому лицу – арендатору).

Собственнику имущества принадлежит пучок прав: право владения, право пользования и право распоряжения этим имуществом. Собственник вправе передавать другим лицам права владения и пользования, оставаясь собственником имущества, а главное, он *вправе распоряжаться своим имуществом, в том числе отчуждать его* (ст. 209 ГК РФ).

Если уж речь зашла о правах, то еще одним из ярких примеров разговорной (безграмотной) терминологии является следующее выражение: «Земельный участок принадлежит обществу «ХХХ» на праве бессрочного пользования».

Исходя из нормы статьи 268 ГК РФ грамотно эта фраза должна звучать так: «Обществу «ХХХ» *принадлежит право* постоянного (бессрочного) пользования земельным участком».

#### *Общее правило*

Прежде чем принять от клиента заказ на оценку того или иного объекта, необходимо установить принадлежность этого объекта заказчику.

#### *Исключения:*

- определение рыночной стоимости земельного участка при оспаривании кадастровой оценки;
- оценка для оформления наследственных прав;
- оценка залогового обеспечения кредита по заказу банка (возможна либо с согласия собственника имущества, либо в рамках трехстороннего договора).

Возможны и другие исключения.

#### **Оборотоспособность прав**

В соответствии со статьей 5 Закона № 135-ФЗ *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 установлена возможность их участия в гражданском обороте* (курсивным шрифтом выделено мной. – В.Л.)».

Таким образом, объектами оценки могут быть любые объекты, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. Иными словами, объект должен обладать оформленным оборотоспособным правом.

#### *Общее правило*

Прежде чем принять от клиента заказ на оценку того или иного объекта, необходимо установить оборотоспособность прав, оформленных на этот объект оценки.

Рассматривая любой объект оценки с точки зрения оборотоспособности прав, необходимо помнить, какие права могут быть предметами гражданского оборота, а какие нет. Посмотрим, что по этому поводу сказано в Земельном кодексе Российской Федерации.

#### **Статья 20. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками**

1. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

2. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ юридические лица, за исключением указанных в настоящем пункте юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, должны переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 1 июля 2012 года в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются.

4. Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие настоящего Кодекса, сохраняется.

5. Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

#### **Статья 21. Пожизненное наследуемое владение земельными участками**

1. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие настоящего Кодекса, сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие настоящего Кодекса не допускается.

2. Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство.

Иначе говоря, ни обладатели права постоянного (бессрочного) пользования, ни обладатели права пожизненного наследуемого владения, этими правами распоряжаться не могут в силу закона. Это означает, что указанные права не являются объектами гражданского оборота, значит, они не могут быть объектами оценки.

Выход из ситуации есть – переоформление права из необоротоспособного в оборотоспособное. И право постоянного бессрочного пользования, и право пожизненного наследуемого владения могут быть переоформлены путем прекращения необоротоспособного права и заключения договора аренды земельных участков с последующим выкупом их в собственность. Более того, в соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» юридические лица, за исключением юридических лиц, указанных в пункте 1 статьи 20 ЗК РФ, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность до 1 января 2012 года. Порядок переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды

земельных участков изложен в письме Министерства экономического развития Российской Федерации от 24 января 2011 года № Д23-202.

### *Исключение*

Оценка земельного участка по заказу лица, которому принадлежит право аренды или право постоянного (бессрочного) пользования на участок, для оспаривания кадастровой стоимости этого участка.

Мы уже упоминали о том, что арендатор земельного участка не вправе быть заказчиком оценки при определении его рыночной стоимости.

Мы также говорили о том, что право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения не являются объектами гражданского оборота. Это значит, что такие права не могут быть объектами оценки, но ими могут быть сами земельные участки. Оценка земельных участков необходима для установления налогооблагаемой базы по налогу на землю, при этом определяется их рыночная стоимость. *Это исключение вводится для оспаривания кадастровой стоимости земельных участков.*

Все подобные участки объединяет одна особенность – на них имеются два вида прав: право, которое есть у арендатора, землепользователя, землевладельца и право собственности (которое в большинстве случаев принадлежит государству).

Статьей 24.19 Закона № 135-ФЗ установлена процедура оспаривания кадастровой стоимости. Порядок рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости земельных участков предусматривает следующее:

- результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в арбитражном суде физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц – заявители;
- основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является в том числе установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость;
- обязательным документом, прилагаемым к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости (в случае если заявление подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости), является отчет, без приложения которого заявление не принимается.

Из указанных положений названной статьи следует, что обязанность по приложению отчета о рыночной стоимости к заявлению об оспаривании результатов оценки кадастровой стоимости возлагается законом на заявителя (то есть лица, несогласного с результатами определения кадастровой стоимости и полагающего, что они затрагивают его права и обязанности), поэтому именно заявитель должен выступать заказчиком оценки в таком случае, а также лицом, за счет которого осуществляется оплата услуг оценщика.

### **Если нельзя, но очень хочется**

Существует множество ситуаций, когда заказчику, не являющемуся собственником объекта оценки, необходимо получить консультацию о стоимости какого-либо имущества, скажем, для принятия управленческих решений, составления бизнес-плана. Для этих целей оценщик может оказать заказчику консультационные услуги без составления отчета об оценке. При этом оценщик может представить заказчику документ, в котором будут содержаться основные расчеты, но он будет называться не отчетом об оценке, а, например, технико-экономическим обоснованием или бизнес-планом. Такой документ выполнит свою консультационную функцию и без обязательных атрибутов отчета об оценке, без ссылок в тексте на федеральные стандарты оценки и Закон № 135-ФЗ.

### **Выводы**

Установление правомочности заказчика оценки, анализ правового статуса объекта оценки, анализ влияния обременений на рыночную стоимость конкретного объекта являются важными этапами работы оценщика для составления заслуживающего доверия отчета об оценке. Такая работа требует познаний не только в области оценки, но и в смежной с оценкой области – в юриспруденции.

#### *ЛИТЕРАТУРА*

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : Федеральный закон от 26 января 1996 года № 14-ФЗ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ.
3. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации : Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ.
4. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

5. О приватизации государственного и муниципального имущества : Федеральный закон от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ.
6. Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства : Федеральный закон от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ.
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «об утверждении Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в федеральной собственности»;
8. Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков»;
9. Постановление Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 сентября 2002 года № 3502/02.
10. Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа по делу № А45-14552/2010.
11. Решение Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45-15853/2011.
12. Общие понятия оценки, подходы и требования к оценке : Федеральный стандарт оценки (ФСО № 1) : приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 256.
13. Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» : приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 254.
14. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 11 июля 2011 года № Д06-3372.
15. Порядок переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков : письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 24 января 2011 года № Д23-202.
16. *Ожегов С. И., Шведова Н. Ю.* Толковый словарь русского языка. М. : Издательство «Азъ», 1992.
17. *Даль Владимир.* Толковый словарь живого великорусского языка. Т. 1–4. М. : Издательство «Русский язык», 1989–1991.
18. *Бабенко Р. В.* Модели оценки недвижимости 1.1с. Ростов-на-Дону, 2012.