

# ОЦЕНКА ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

**Ключевые слова:** обременение объекта недвижимости, ограничение объекта недвижимости, аренда, доверительное управление, ипотека, сервитут, рента, пожизненное проживание, оценка рыночной стоимости

## Аннотация

Систематизирован практический опыт и методологический подход к оценке обременений объектов недвижимости. Рассмотрена разница между обременениями и ограничениями объектов недвижимости. Показано, что юридическое обременение объекта недвижимости не обязательно приводит к снижению его рыночной стоимости (стоимостному обременению объекта недвижимости). Рассмотрены алгоритмы и методы оценки отдельных типов обременений объектов недвижимости, которые можно использовать при оценке рыночной (и при необходимости иной) стоимости объектов недвижимости.

## ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время в отношении учета в оценке обременений и ограничений объектов оценки сложилась достаточно неопределенная ситуация. С одной стороны, эти два понятия употребляются как синонимы, взаимозаменяемо. С другой стороны, считается, что то, как их учитывать в оценке, всем хорошо известно. А с третьей стороны, систематизированное изложение материала на эту тему (насколько это известно автору этой статьи) отсутствует. Данная статья призвана восполнить имеющийся методологический пробел.

В предложенной статье рассмотрены различия между обременениями и ограничениями объекта недвижимости, а также между ограничениями объекта недвижимости и ограничениями землепользования; показано различие между юридическим и стоимостным обременением объекта недвижимости и в общих чертах описаны методы оценки обременений.

Учет стоимостных ограничений объекта недвижимости в данной статье не рассматриваются как представляющие собой самостоятельную задачу и потому достойные специального само-

стоятельного исследования в дальнейшем. Кроме того, поскольку учет в оценке особенностей ограничений землепользования служит одной из важнейших составляющих анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки, этот вопрос также остается за рамками рассмотрения статьи.

## ОБРЕМЕНЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ — РАЗНЫЕ ПОНЯТИЯ

Обременение недвижимости не следует путать с ограничениями на недвижимость, поскольку это разные понятия (см., например, [1]).

*Обременение недвижимости* — права третьих лиц на нее, которые обременяют волю собственника свободно и в полной мере осуществлять свои правомочия. Содержание обременения выражается в конкретных правах третьего лица на недвижимость и в обязанностях ее правообладателя. Содержание обременения можно узнать из норм законодательства о конкретном обременении и договора о нем. Обременение, как правило, следует за недвижимостью, т. е.

переходит к новому правообладателю при продаже. Законодательство устанавливает всего пять видов обременений [2]: аренда (субаренда), ипотека (залог недвижимости), доверительное управление, рента, сервитут. Четыре из них прямо указаны в Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ. В частности,

статья 51. Особенности осуществления государственной регистрации *аренды* недвижимого имущества, найма жилого помещения, безвозмездного пользования (ссуды) недвижимым имуществом;

статья 52. Особенности осуществления государственной регистрации *сервитута*;

статья 53. Особенности осуществления государственной регистрации *ипотеки*;

статья 54. Особенности осуществления государственной регистрации прав при *доверительном управлении* и опеке, связанных с недвижимым имуществом.

Порядок регистрации обременения объекта недвижимости *рентой* тот же, что и при ипотеке (ст. 53 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ), поскольку в соответствии с п. 1 ст. 587 «Обеспечение выплаты ренты» Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), при заключении договора ренты даже без специального указания на это в договоре возникает залог (ипотека) в силу закона, при котором получатель ренты становится залогодержателем, а плательщик ренты — правообладатель объекта недвижимости — залогодателем, что призвано обеспечить фактическую выплату ренты плательщиком ренты в пользу получателя.

Существует еще один вид обременения исключительно объектов жилой недвижимости — *пожизненное проживание*, которое не подлежит регистрации Росреестром. Это вид обременения часто дополняет ренту, но может быть и не связан с ней. При этом пожизненное проживание вполне может оказывать очень существенное влияние на рыночную стоимость объекта недвижимости, достигая ее полного значения.

**Ограничение недвижимости** — запрет правообладателю совершать какие-то действия со своей недвижимостью. Как и обременения, они стесняют его в осуществлении прав. Отличие ограничения от обременения в том, что в случае ограничения никакие конкретные третьи лица не получают прав на недвижимость. Пример ограничения — арест имущества должника, наложенный судебным приставом. Арест запрещает распоряжаться имуществом, может ограничивать пользование им или даже включать его изъятие. Виды ограничений: арест на недвижимость (полный или частичный), установленный судом запрет на недвижимость, запрет другим лицам совершать определенные

действия. При этом под понятие «ограничения» здесь не попадают ограничения землепользования, установленные зонами с особыми условиями использования территорий и зонами комплексного устойчивого развития территорий, которые применительно к оценке также имеют важнейшее значение. Однако эти ограничения не являются по своей сути ограничениями уже существующих объектов недвижимости и в оценке подлежат обязательному рассмотрению в процессе анализа НЭИ (юридическая допустимость, физическая возможность и финансовая целесообразность).

Данная статья посвящена рассмотрению только учета обременений. Учет ограничений в виде арестов и запретов представляет собой отдельную тему. Также не рассматривается комплексное ограничение объекта недвижимости в виде концессии, которое можно также рассматривать как комплексное обременение объекта недвижимости арендой и доверительным управлением одновременно.

## ОБРЕМЕНЕНИЯ ЮРИДИЧЕСКИЕ И СТОИМОСТНЫЕ

Выше описан юридический смысл обременений. Однако отнюдь не всегда юридическое обременение объекта недвижимости влияет на его рыночную стоимость в направлении ее снижения. Соответственно, необходимо определить, что стоимостное обременение объекта недвижимости — снижение рыночной стоимости объекта недвижимости вследствие наличия юридического обременения. Стоимостное обременение — исключительно расчетная величина, определить которую можно только:

– в процессе оценки в соответствии с действующим законодательством об оценке;

– на основании фактически имеющего место договора (соглашения) об установлении юридического обременения с учетом его условий и деталей;

– на основании ранее определенного значения рыночной стоимости объекта оценки без (учета) юридического обременения.

В результате в оценке следует вести речь:

– о рыночной стоимости объекта оценки без учета юридического обременения;

– о рыночной стоимости объекта оценки с учетом юридического обременения.

В целом ряде случаев учет юридического обременения даже при его наличии в принципе не требуется, как это имеет место в подавляющем большинстве случаев при переоценке предметов ипотеки. Соответственно, в данном случае оценка осуществляется в предположении (не соответствующем действительности) о том, что обременение объекта оценки отсутствует.

## АРЕНДА

При аренде стоимостное обременение возникает только в том случае, если контрактная (фактическая) арендная плата (ставка аренды) при всех прочих равных условиях договора аренды меньше рыночной арендной платы (ставки аренды). Наиболее очевидно в качестве контрактной и рыночной арендной платы (ставки аренды) рассматривать соответствующие годовые чистые операционные доходы (чистые ставки аренды). Однако надо учитывать, что соответствующие рыночные показатели (годовые чистые операционные доходы или чистые ставки аренды) являются не конкретными наиболее вероятными числами, а интервальными величинами, расположенными между минимумом и максимумом интервала годовых чистых операционных доходов (чистых ставок аренды) объектов-аналогов, используемых в оценке. Соответственно, с разумной степенью достоверности говорить о наличии стоимостного обременения арендой можно только в том случае, если контрактный годовой чистый операционный доход (чистая ставка аренды) меньше минимума интервала годовых чистых операционных доходов (чистых ставок аренды) объектов-аналогов, используемых в оценке.

В случае же если контрактный годовой чистый операционный доход (контрактная чистая ставка аренды) входит в интервал годовых чистых операционных доходов (чистых ставок аренды) объектов-аналогов, используемых в оценке, стоимостное обременение отсутствует (в этом случае контрактный годовой чистый операционный доход (чистая ставка аренды) могут быть использованы в оценке соответствующего рыночного значения, т. е. объект оценки может являться аналогом для самого себя). Однако в первом случае, когда утверждается, что стоимостное обременение присутствует, его следует оценивать на основании разницы между соответствующим наиболее вероятным (в виде конкретного числа) рыночным показателем (рыночным годовым чистым операционным доходом или рыночной чистой ставкой аренды) и контрактным показателем (контрактным годовым чистым операционным доходом или контрактной чистой ставкой аренды), а не между соответствующим минимальным рыночным показателем (рыночным минимальным годовым чистым операционным доходом или минимальной рыночной чистой ставкой аренды) и контрактным показателем (контрактным годовым чистым операционным доходом или контрактной чистой ставкой аренды).

При его наличии величина стоимостного обременения арендой оценивается методами доходного подхода. В частности, при возможности использования метода прямой капитализации

$$\begin{aligned} \text{СтОбр}_{(a)} &= \frac{\text{РГЧОД}}{\text{СК}_p} - \frac{\text{КГЧОД}}{\text{СК}_p} = \\ &= \frac{\text{РГЧОД} - \text{КГЧОД}}{\text{СК}_p}, \end{aligned} \quad (1)$$

или

$$\text{СтОбр}_{(a)} = \text{Пл}_{\text{ОО}} \times \frac{\text{РЧСА} - \text{КЧСА}}{\text{СК}_p}. \quad (2)$$

При этом предварительно должно выполняться условие

$$\text{КГЧОД} < \text{РГЧОД}_{\text{min}} \text{ или } \text{КЧСА} < \text{РЧСА}_{\text{min}}, \quad (3)$$

где  $\text{СтОбр}_{(a)}$  — величина стоимостного обременения арендой;

$\text{РГЧОД}$  — рыночный годовой чистый операционный доход объекта оценки;

$\text{КГЧОД}$  — контрактный годовой чистый операционный доход объекта оценки;

$\text{СК}_p$  — ставка капитализации, соответствующая рынку;

$\text{Пл}_{\text{ОО}}$  — площадь объекта оценки;

$\text{РЧСА}$  — рыночная чистая ставка аренды;

$\text{КЧСА}$  — контрактная чистая ставка аренды;

$\text{РГЧОД}_{\text{min}}$  — минимальный рыночный годовой чистый операционный доход объектов-аналогов, использованных в оценке;

$\text{РЧСА}_{\text{min}}$  — минимальная чистая ставка аренды объектов-аналогов, использованных в оценке.

В случае если имеются основания для использования метода дисконтирования денежных потоков, формулы (1) и (2) заменяются соответствующими формулами дисконтирования по ставке дисконтирования, соответствующей рынку.

## ИПОТЕКА

При оценке стоимостного обременения ипотекой величина обременения оценивается не исходя из рыночных показателей в сегменте рынка объекта оценки, а как та часть ипотечного долга (кредита, займа и т. п.) в денежном выражении, которая подлежит удовлетворению требований кредитора из рыночной стоимости предмета ипотеки — объекта оценки. Это принципиально. Поэтому в данном процессе собственно рыночная стоимость объекта оценки имеет значение только в том смысле, что величина стоимостного обременения объекта ипотеки не может быть больше его рыночной стоимости, что вполне возможно при частичной обеспеченности долга в момент его образования.

Определение «части ипотечного долга (кредита, займа и т. п.) в денежном выражении, которая подлежит удовлетворению требований кредитора из рыночной стоимости предмета

ипотеки — объекта оценки» — задача не из области «оценка недвижимости», а из области «оценка дебиторской задолженности», поскольку в данном случае определению подлежит величина обесценения балансовой стоимости долга на дату оценки вследствие присутствия факторов, снижающих возможности должника исполнять свои обязательства по договору ипотеки.

Под балансовой стоимостью долга здесь понимается сумма остатка основной суммы долга, процентов, подлежащих уплате, начисленных штрафов и пеней (при их наличии). Соответственно, величина стоимостного обременения ипотекой определяется по формуле

$$\text{СТОбр}_{(и)} = \text{БСД} \times \text{МОВП}, \quad (4)$$

где  $\text{СтОбр}_{(и)}$  — величина стоимостного обременения ипотекой;

БСД — балансовая стоимость долга;

МОВП — математическое ожидание вероятных потерь балансовой суммы долга на дату оценки.

МОВП можно, в том числе, принять равным величине обесценения долга в размере расчетного резерва на возможные потери, определенной в соответствии с требованиями Положения Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» на основании анализа финансового положения должника и качества обслуживания им долга. В соответствии с Положением, обесценение ссуды (ссуд) — потеря «...ссудой стоимости вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по ссуде перед кредитной организацией либо существования реальной угрозы такого неисполнения (ненадлежащего исполнения)...».

Более детальное обсуждение методологии определения МОВП выходит за рамки данной статьи, однако особое внимание необходимо обратить на то обстоятельство, что возможность обращения взыскания на предмет ипотеки законодательно ограничена, и даже в случае, если в соответствии с указанным положением финансовое положение должника будет хуже хорошего (среднее, плохое) и даже при хорошем качестве обслуживания им долга будет существовать вероятность неисполнения обязательств, а соответственно и МОВП, юридических оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки может не быть, а следовательно, и стоимостное обременение ипотекой будет равно нулю — в частности, в соответствии со ст. 54.1 «Основания для отказа в обращении взыскания на заложенное имущество» Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»:

«1. Обращение взыскания на заложенное имущество в судебном порядке не допускается, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества.

...Нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества при условии, что на момент принятия судом решения об обращении взыскания одновременно соблюдены следующие условия:

– сумма неисполненного обязательства составляет менее чем пять процентов от стоимости предмета ипотеки;

– период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее трех месяцев.

<...>

5. Если договором об ипотеке не предусмотрено иное, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более чем три раза в течение 12 месяцев, предшествующих дате обращения в суд или дате направления уведомления об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, даже при условии, что каждая просрочка незначительна».

Указанное обстоятельство следует учитывать вне зависимости от метода определения МОВП.

## ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

В соответствии с п. 1 ст. 1012 «Договор доверительного управления имуществом» ГК РФ, учредитель управления (в рассматриваемом здесь случае — правообладатель объекта недвижимости) передает доверительному управляющему на определенный срок имущество (в рассматриваемом здесь случае — объект недвижимости) в доверительное управление без перехода права собственности, а доверительный управляющий обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

Исходя из этого определения само по себе наличие договора доверительного управления не влияет на величину рыночной стоимости объекта недвижимости, т. е. при доверительном управлении стоимостное обременение не возникает автоматически. Однако оно может возникнуть по причине того, что за доверительное

управление доверительный управляющий может получать вознаграждение, т. е. оказывать возмездную услугу за установленную договором доверительного управления плату. При этом в оценке следует учитывать, что общепринятый алгоритм определения рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом предусматривает исключение из операционного дохода объекта недвижимости расходов на операционное управление объектом недвижимости в составе операционных расходов (понимаемых как все расходы, помимо расходов на оплату коммунальных услуг), причем величина расходов на управление объектом недвижимости, как и любая иная рыночная величина, имеет как наиболее вероятное (конкретное) значение, так и рыночно обоснованный интервал между максимумом и минимумом. Однако в общем случае доверительное управление объектом недвижимости — более широкое понятие, чем операционное управление объектом недвижимости. Соответственно, задачей оценки является конкретизация того, что в конкретном договоре доверительного управления понимается под «доверительным управлением» и за что именно платится вознаграждение. В частности, в нормальной ситуации доверительного управления это вознаграждение может состоять из компенсации расходов на операционное управление плюс некоторая добавка (предпринимательское вознаграждение за доверительное управление).

В любом случае величина этой надбавки не может быть любой, а должна находиться в границах некоторого рыночного интервала. Соответственно, задачей оценщика является установление как границ этого рыночного интервала, так и наиболее вероятного значения управленческой надбавки. В этом случае величина стоимостного обременения будет определяться тем, приводит ли наличие этой надбавки выходу величины суммы операционных расходов и указанной управленческой надбавки за пределы рыночного интервала операционных расходов. При этом:

- в случае если управленческая надбавка не приводит к выходу операционных расходов за пределы рыночно обоснованного интервала, стоимостное обременение имеет место;

- в противном случае, когда управленческая надбавка не приводит к выходу операционных расходов за пределы рыночно обоснованного интервала, стоимостное обременение отсутствует.

По аналогии с определением величины стоимостного обременения арендой величина стоимостного обременения доверительным управлением определяется исходя из разницы фактических операционных расходов объекта оценки с учетом управленческой надбавки и наиболее вероятного значения рыночной величины операционных расходов, т. е. в случае применимо-

сти метода прямой капитализации следующим образом:

$$\text{СТОбр}_{\text{ДУ}} = \frac{\text{ОР}_{\text{ДУ}}}{\text{СК}_p} - \frac{\text{ОР}_p}{\text{СК}_p} = \frac{\text{ОР}_{\text{ДУ}} - \text{ОР}_p}{\text{СК}_p}, \quad (5)$$

или

$$\text{СТОбр}_{\text{ДУ}} = \text{Пл}_{\text{ОО}} \times \frac{\text{УдОР}_{\text{ДУ}} - \text{УдОР}_p}{\text{СК}_p}, \quad (6)$$

При этом предварительно должно выполняться условие

$$\text{ОР}_{\text{ДУ}} > \text{ОР}_{p,\text{max}} \text{ или } \text{УдОР}_{\text{ДУ}} > \text{УдО}_{p,\text{max}}, \quad (7)$$

где  $\text{СТОбр}_{(\text{ДУ})}$  — величина стоимостного обременения доверительным управлением;

$\text{ОР}_{\text{ДУ}}$  — операционные расходы объекта оценки с учетом надбавки за доверительное управление;

$\text{ОР}_p$  — рыночное значение операционных расходов (наиболее вероятное значение) объектов-аналогов;

$\text{СК}_p$  — ставка капитализации, соответствующая рынку;

$\text{Пл}_{\text{ОО}}$  — площадь объекта оценки;

$\text{ОР}_{p,\text{max}}$  — максимум рыночно обоснованного интервала операционных расходов объекта оценки;

$\text{УдОР}_{\text{ДУ}}$  — удельное значение объекта оценки с учетом надбавки за доверительное управление;

$\text{УдО}_{p,\text{max}}$  — максимальное удельное значение рыночной величины удельных операционных расходов объектов — аналогов.

В случае если имеются основания для использования метода дисконтирования денежных потоков, формулы (5) и (6) заменяются соответствующими формулами дисконтирования по ставке дисконтирования, соответствующей рынку.

Следует также иметь в виду, что под договором доверительного управления может скрываться фактическое отчуждение объекта недвижимости (продажа, дарение и т. п.). Признаком такой фиктивности является отсутствие обязанности доверительного управляющего вернуть объект недвижимости учредителю управления в определенном договором состоянии либо возместить рыночную стоимость объекта недвижимости на оговоренную дату (начала действия договора, завершения договора и т. п.).

## СЕРВИТУТ

Оценка стоимостного обременения сервитутом представляется наиболее сложной из всех упомянутых здесь видов обременений. Для получения предварительной информации об оценке сервитутов модно ознакомиться с Методически-

ми рекомендациями Русского общества оценщиков<sup>1</sup>. Однако вопрос методов оценки в этом документе проигнорирован. Тем не менее для оценки сервитутов можно использовать как минимум одну методологию и два метода оценки.

### Методология «до и после»

Эта методология (но не метод) является основной при оценке стоимости сервитута в мировой практике оценки<sup>2</sup>. В России она является единственной рекомендуемой при определении платы за публичный сервитут в Методических рекомендациях<sup>3</sup>: «2. При определении платы за публичный сервитут рекомендуется исходить из того, что такая плата представляет собой... разницу между рыночной стоимостью земельного участка... *до* установления публичного сервитута *и после* его установления (учитывая ограничения использования земельного участка и другие обстоятельства, возникающие в связи с установлением публичного сервитута и той деятельностью, которая может осуществляться на земельном участке обладателем публичного сервитута)». Таким образом, плата за сервитут в данном определении — ничто иное, как величина стоимостного обременения объекта недвижимости, т. е.

$$\text{СТОбр}_{(с)} = \text{РС} - \text{РС}_{(с)}, \quad (8)$$

где  $\text{СТОбр}_{(с)}$  — величина стоимостного обременения сервитутом;

РС — рыночная стоимость объекта оценки до установления сервитута;

$\text{РС}_{(с)}$  — рыночная стоимость объекта оценки после установления сервитута.

Особо отметим, что в случае, если плата за сервитут установлена строго в соответствии с данным определением, то наличие сервитута не оказывает никакого влияния на рыночную стоимость объекта недвижимости ( $\text{РС} = \text{РС}_{(с)} + \text{СТОбр}_{(с)}$ ), поскольку ее снижение вследствие сервитута полностью компенсируется платой за сервитут, т. е. в нормальной ситуации сервитута, установленного в порядке, предусмотренном законом, стоимостное обременение объекта оценки отсутствует.

Тем не менее при оценке объекта недвижимости, обремененного сервитутом, на оценщике лежит обязанность проверить соответствие фактической платы за сервитут приведенному определению, поскольку в случае, если фактическая плата за сервитут окажется меньшей, чем следует из приведенного определения, будет иметь место стоимостное обременение сервитутом в размере капитализированной разницы между той платой, которая следует из разницы рыночных стоимостей и фактической стоимости. В этом случае размер стоимостного обременения определяется как разница указанных плат за сервитут.

Необходимо отметить, что, насколько известно автору данной статьи, подробности реализации методологии «до и после» в отечественной литературе не описаны. Однако, основываясь на изучении американской практики можно сформулировать следующие основные положения.

1. Поскольку рыночная стоимость земельного участка как «до», так и «после» установления сервитута, определяется, исходя из НЭИ земельного участка как вакантного, требуется раздельное проведение анализа НЭИ земельного участка как вакантного (а также, при необходимости, и как застроенного — единого объекта недвижимости) как в состоянии «до», так и в состоянии и «после».

2. Стоимостное обременение сервитутом будет обусловлено изменениями в НЭИ земельного участка, произошедшими по причине установления сервитута, и следующим этого снижением рыночной стоимости, поскольку априори предполагается, что рыночная стоимость объекта недвижимости, обремененного сервитутом, ниже его же рыночной стоимости без сервитута. При этом под «изменениями в НЭИ» понимаются как непосредственное изменение НЭИ, так и снижение эффективности использования при сохранении того же НЭИ.

3. Для проведения анализа НЭИ в зависимости от расположения части земельного участка, обременяемого сервитутом, следует разделить исходный земельный участок на две или более части, одна из которых подлежит обременению сервитутом, а вторая или более остаются необремененными.

4. Анализ НЭИ в состоянии «до» и в состоянии «после» и определение соответствующих этим анализам рыночных стоимостей частей участка проводится для каждой выделенной части отдельно.

5. Рыночные стоимости земельного участка в состоянии «до» и в состоянии «после» определяются как суммы соответствующих рыночных стоимостей выделенных частей.

При этом анализ НЭИ частей участка проводится с использованием всего применимого арсенала методов оценки, что и дает основания

<sup>1</sup> Методические рекомендации по определению соразмерной платы за сервитут. Стандарты и правила оценочной деятельности, СПОД РОО 04-113-2021 / Ассоциация «Русское общество оценщиков». 2021. URL: <http://sroroo.ru/evaluators/methodology/3550641/>

<sup>2</sup> Перечень литературы на эту тему, находящейся в открытом доступе в сети Интернет, очень велик. Выделим монографию С. Бригдена, Р.Дж. Роддевига «Оценка сервитутов по консервации и сохранению исторического наследия» второе издание которой опубликовано Институтом оценки (США) в 2020 г. [3].

<sup>3</sup> Методические рекомендации по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам (утв. приказом Минэкономразвития России от 04.06.2019 № 321). URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72171554/>

говорить именно о методологии оценки, а не об отдельном методе.

Такой скрупулезный алгоритм позволяет обеспечить максимальную достоверность оценки, поскольку влияние изменений в НЭИ отдельных частей исходного участка может быть очень разным — от полного отсутствия изменений до полной невозможности какого-то бы ни было эффективного использования. Напротив, анализ НЭИ и соответствующая ему оценка рыночной стоимости участка «в среднем» считаются не соответствующими методологии оценки рыночной стоимости, что подтверждено многочисленными решениями американских судов.

### Метод альтернативного маршрута

Данный метод описан в [4] и представляет собой скорее не полноценный метод оценки, а метод проверки адекватности размера платы за сервитут, предложенный владельцем земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут.

В российском правовом поле возможность применения этого метода следует из положения ст. 274. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) ГК РФ: «...Сервитут может устанавливаться для... нужд собственника недвижимого имущества, *которые не могут быть обеспечены без установления сервитута*», т. е. некоторым иным образом. В частности, в Верховный Суд РФ в Обзоре<sup>4</sup> (п. 7) указал, что сервитут может быть установлен не по простому желанию заинтересованного лица, а «...только в случае отсутствия у собственника земельного участка (объекта недвижимости) иной возможности реализовать свое право пользования принадлежащим ему участком (объектом)».

Между тем иные (альтернативные) возможности обеспечения прохода, проезда и т. п. к земельному участку заинтересованного лица вполне могут существовать, но быть более затратными для заинтересованного лица и менее удобными. Например, альтернативой сервитуту на земельный участок общей дороги в коттеджном поселке вполне может быть строительство альтернативной дороги, проходящей по участкам заинтересованных в проезде лиц или вне поселка (в обход). Соответственно, величина затрат, требуемых для реализации альтернативного маршрута на выкуп или аренду соответствующих альтернативных участков, будет обоснованным ограничением стоимостного обременения сервитутом сверху.

<sup>4</sup> Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.04.2017). URL: <https://www.vsrif.ru/documents/thematics/15912/>

### Методы сравнительного подхода

Возможность использования методов сравнительного подхода представляется нам очевидной. В случае если известны фактические суммы, уплачиваемые за сервитуты, например, электросетевой компанией, в некоторой локации в достаточном для оценки количестве, и они соответствуют требованиям к сделкам по рыночной стоимости (отсутствие принуждения для совершения сделки и т. п.) их можно использовать в качестве сопоставимых данных и осуществлять оценку в обычном «режиме» сравнительного подхода. Однако в текущей практике оценки с учетом ограниченной доступности информации использование методов сравнительного подхода представляется ограниченным, но возможным при совпадении заказчика оценки и источника ценовой информации.

### РЕНТА

В соответствии со ст. 583 «Договор ренты» ГК РФ, рента — передача получателем ренты плательщику ренты в собственность объекта недвижимого имущества в обмен на периодические выплаты плательщиком ренты получателю ренты определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме. Обязанность выплачивать ренту может быть бессрочной (постоянная рента) или ограниченной сроком жизни получателя ренты (пожизненная рента).

Рента всегда является стоимостным обременением объекта оценки.

Методы оценки величины стоимостного обременения непосредственно определяются типом ренты, а именно:

– в случае постоянной ренты с постоянным доходом для оценки используется метод прямой капитализации годовой ренты по соответствующей рынку ставке капитализации в сегменте объекта оценки — месте расположения объекта недвижимости на дату оценки;

– в случае постоянной ренты с изменяющимся (увеличивающимся или уменьшающимся) доходом — метод дисконтирования рентных платежей с периодом дисконтирования, определяемым характером изменения ренты по соответствующей рынку ставке дисконтирования в сегменте объекта оценки — месте расположения объекта недвижимости;

– в случае пожизненной ренты с постоянным или изменяющимся доходом — метод дисконтирования рентных платежей со сроком дисконтирования, равным сроку дожития (разнице между средней продолжительностью жизни и возрастом человека), определяемым из актуарных таблиц смертности, с периодом дисконтирования, определяемым характером изменения ренты.

## ПОЖИЗНЕННОЕ (БЕССРОЧНОЕ) ПРОЖИВАНИЕ

Этот тип обременения также всегда приводит к стоимостному обременению объектов жилой недвижимости. Хотя он не подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ, он без вопросов признается судами. При этом данный вид обременения может сопутствовать обременению рентой (рента с пожизненным проживанием).

Правами на пожизненное проживание обладают пять категорий физических лиц [5]:

- 1) лица, которые отказались от права приватизации квартиры;
- 2) лица, включенные в ордер на предоставление квартиры в жилищно-строительном кооперативе (ЖСК);
- 3) лица, получившие такое право на основании завещательного отказа;
- 4) лица, передавшие свое жилье по договору ренты;
- 5) лица, обладающие таким правом на основании иных договоров и соглашений.

Насколько известно автору данной статьи, в отношении оценки данного типа обременения не наблюдается единообразия методологических подходов. В частности:

1. Возможно рассмотрение лица, обладающего правом бессрочного проживания, в качестве арендатора, например комнаты в многокомнатной квартире. Соответственно, величину стоимостного обременения можно определить методом дисконтирования чистой рыночной ставки аренды комнаты со сроком дисконтирования, равным сроку дожития (разнице между средней продолжительностью жизни и возрастом человека), определяемым из актуарных таблиц смертности. Однако для однокомнатных квартир задача становится неопределенной.

2. Также можно воспользоваться аналогией с п. 3, подп. 2) уже цитированных Методических рекомендаций<sup>5</sup>: «В случае если земельный участок, в отношении которого установлен публичный сервитут, предоставлен гражданину... на праве постоянного (бессрочного) пользования

или пожизненного (наследуемого) владения, то рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка». То есть всегда рассматривать лицо, обладающее правом бессрочного проживания, как полноценного со-собственника объекта жилой недвижимости с долей, равной  $1 / (n + 1)$ , где  $n$  — количество фактических собственников. В этом случае величина стоимостного обременения определится как рыночная стоимость соответствующей доли. Однако и к этому методу оценки можно предъявить претензии в части игнорирования того обстоятельства, что при смерти или выезде лица, обладающего правом бессрочного проживания, его «доля» распределяется между фактическими собственниками жилого помещения, т. е. они имеют опцион на бесплатное увеличение собственных долей.

3. Объединяя оба указанных представления воедино, получаем, что величина стоимостного обременения пожизненным проживанием определяется методом дисконтирования доли чистой рыночной ставки аренды, равной  $1 / (n + 1)$ , где  $n$  — количество фактических собственников, со сроком дисконтирования, равным сроку дожития (разнице между средней продолжительностью жизни и возрастом человека), определяемым из актуарных таблиц смертности.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Как следует из представленных выше рассуждений, оценка стоимостного обременения объекта недвижимости представляет собой задачу, отдельную от оценки собственно рыночной стоимости объекта недвижимости, которая может быть достаточно трудоемкой.

Особо следует учитывать, что достоверные результаты оценки может дать только детальное изучение соответствующего документа, устанавливающего обременение, и соответствующей правовой ситуации. Только после его анализа можно сформировать перечень информации и обстоятельств, которые должны быть получены от заказчика, третьих лиц и найдены оценщиком самостоятельно для обеспечения достоверности результата оценки.

<sup>5</sup> Методические рекомендации по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам (утв. приказом Минэкономразвития России от 04.06.2019 № 321). URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72171554/>



## Литература

1. В Росреестре рассказали, чем обременение на недвижимость отличается от ограничения // kbrria.ru. 21.10.2020. URL: <https://kbrria.ru/obshchestvo/v-rosreestre-rasskazali-chem-obremenenie-na-vedvizhimost-otlichaetsya-ot-ogranicheniya> (дата обращения 30.01.2023).
2. О разновидностях обременений объектов недвижимости и видах ограничений прав на нее / Росреестр. Пресс-центр, 09.10.2020. URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/o-raznovidnostyakh-obremeneni-objektov-vedvizhimosti-i-vidakh-ogranicheniy-prav-na-nee/> (дата обращения 30.01.2023).
3. Brigden C., Roddewig R.J. Appraising Conservation and Historic Preservation Easements. Sec. ed. Chicago, Illinois: The Appraisal Institute, 2020.
4. Lusvardi W.C., Wright J.G., Amspoker T. Appraising Linear Subordinate Easements in Utility Corridors // Appraisal Journal. 2020, July 1. Available at: <https://www.thefreelibrary.com/Appraising+Linear+Subordinate+Easements+in+Utility+Corridors.-a064263558>
5. Солдаткина Е. Кого нельзя выписать! Право бессрочного (пожизненного) проживания в жилом объекте // Журнал ЦИАН, 16.10.2021. URL: <https://www.cian.ru/blogs-kogo-nelzja-vypisat-pravo-bessrochnogo-rozhiznennogo-prozhivaniya-v-zhilom-obekte-321330/> (дата обращения 30.01.2023).

**Слуцкий Александр Анатольевич, e-mail: [a.sloutsky@gmail.com](mailto:a.sloutsky@gmail.com)**

*Статья поступила в редакцию 06.12.2023*