

О проблемах оценки стоимости земельных участков, изымаемых для государственных и муниципальных нужд

А.Ф. Пацкалев

генеральный директор ООО «Консалтинг-К», сертифицированный РОО оценщик бизнеса, сертифицированный ЭЦ «Европейский институт сертификации» специалист по оценке недвижимости, сертифицированный РОО оценщик недвижимости, эксперт по оценке, действительный член Ассоциации судебных экспертов «Премьер», профессор, доктор экономических наук (г. Москва)

Александр Федорович Пацкалев, consalting-k@mail.ru

Земля представляет собой уникальный природный ресурс, существующий независимо от воли людей, пространственно-природный базис месторасположения этноса (народа) и другого биологического разнообразия, а также объектов недвижимости.

В сельском и лесном хозяйстве земля также является главным средством производства.

Согласно статье 6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее также – ЗК РФ) объектами земельных отношений являются:

- земля как природный объект и природный ресурс;
- земельные участки;
- части земельных участков.

Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности

к той или иной категории и разрешенного использования.

Каждый гражданин Российской Федерации вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (ст. 35 Конституции Российской Федерации – далее Конституция). Также граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю (ст. 36 Конституции). Условия и порядок пользования землей определяются ЗК РФ (с изменениями, внесенными Федеральным законом от 31 декабря 2014 года № 499-ФЗ).

Земельный кодекс Российской Федерации устанавливает следующие возможные виды вещных и обязательственных прав на земельные участки:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды;
- сервитут;
- право безвозмездного срочного пользования.

Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность (ст. 15 ЗК РФ).

Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собствен-

ность находящийся в его постоянном (бес-срочном) пользовании земельный участок (п. 5 ст. 20 ЗК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом.

Следует отметить, что в исключительных случаях может быть проведено принудительное изъятие имущества для государственных и муниципальных нужд, но только при условии предварительного и равноценного возмещения (п. 4 ст. 281 Федерального закона № 499-ФЗ). Если правообладатель изымаемого земельного участка не заключил соглашение об изъятии в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него земельного участка, допускается по решению суда принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 282 Федерального закона № 499-ФЗ).

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального и регионального значения или объектов местного значения допускается по основаниям, изложенным в статье 49 Федерального закона № 499-ФЗ, а также если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными не позднее чем в течение трех лет проектами планировки территории (п. 1 ст. 56.3 Федерального закона № 499-ФЗ). Принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных пунктом 1 указанной статьи, должно быть обосновано:

- решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории;
- международным договором Российской Федерации;
- лицензией на пользование недрами;
- решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Перечень организаций, имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков, устанавливается Правительством Российской Федерации. Требования к форме и содержанию ходатайства об изъятии, состав прилагаемых к нему документов устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Решение федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник земельного участка должен быть извещен о проведенной регистрации с указанием ее даты (п. 4 ст. 279 Гражданского кодекса Российской Федерации; далее – ГК РФ).

В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием. Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления.

Важно иметь в виду, что собственник земельного участка не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка должен быть письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника (п. 3 ст. 279 ГК РФ).

Если в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствуют сведения о зарегистри-

рованных правах на земельные участки, подлежащие изъятию, а также о зарегистрированных правах на расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества, то согласно статье 56.5 ЗК РФ не менее чем за шестьдесят дней до принятия решения об изъятии предусмотрены следующие действия уполномоченных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления [17, с. 11]:

- запрос сведений об имеющихся правах в архивах, органах государственной власти и местного самоуправления, а также у предполагаемых правообладателей изымаемых земельных участков или объектов недвижимости;
- официальная публикация по месту нахождения земельных участков, подлежащих изъятию;
- размещение на официальном сайте уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления сообщения о планируемом изъятии;
- размещение сообщения о планируемом изъятии на информационном сайте в границах населенного пункта или соответствующего муниципально-образованного образования.

Если правообладатели изымаемой недвижимости не были выявлены, то уполномоченные органы обращаются в суд с заявлением о признании права собственности на нее Российской Федерации или субъекта Российской Федерации.

Статьей 281 ГК РФ предусмотрена плата за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд (выкупная цена), сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником участка. Также по соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.

На практике имеют место случаи, когда собственник земельного участка не согла-

сен с решением об изъятии у него земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа. В этих случаях соответствующий орган власти, принявший такое решение, может предъявить иск в суд о выкупе земельного участка (ст. 282 ГК РФ). Иск о выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть предъявлен суду в течение трех лет с момента направления собственнику участка уведомления.

Следует обратить внимание на то, что *в цену выкупа включается рыночная стоимость земельного участка, если на такой земельный участок имеется свидетельство о праве собственности. Арендатор не вправе требовать включение рыночной стоимости земельного участка в состав убытков, которые он несет в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.*

Рассмотрим пример, в котором собственником земельного участка является местная администрация (муниципальный орган), а земельный участок изымается для государственных нужд.

Так, земельный участок, подпадающий под реконструкцию федеральной автомобильной дороги М-1 «Беларусь» в Одинцовском районе Московской области являлся собственностью администрации Одинцовского района. *Но его рыночная стоимость в размере 100 миллионов рублей была включена в возмещение убытков арендатору, что неправомерно (и в экспертном заключении экспертом (автором статьи) было рекомендовано исключить указанную сумму из выкупной цены).*

Также, по-нашему мнению, нет оснований для включения рыночной стоимости такого земельного участка в выкупную цену его собственнику – администрации Одинцовского района, поскольку участок был передан (без выкупа) муниципальному органу (администрации Одинцовского района) в порядке размежевания прав собственности

между субъектами Российской Федерации. В таком случае земельный участок изымается для государственных нужд без его выкупа.

Арендатор вправе претендовать только на возмещение убытков, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе на упущенную выгоду.

Размер возмещения государством собственнику изымаемого земельного участка является достаточно сложным, так как, по мнению специалистов, условия изъятия земельных участков, используемых для предпринимательских целей, и земельных участков, используемых гражданами для удовлетворения личных потребностей, существенно различаются. Поскольку предпринимательская деятельность ориентирована на получение прибыли, основным видом компенсации должна быть компенсация в достаточной для приобретения бизнеса с аналогичной доходностью денежной форме.

В связи с этим правомерно суждение о том, что решение об изъятии существенно меняет ситуацию на рынке земельных участков и может приводить к значительному изменению их стоимости. Следовательно, величина компенсации должна определяться без учета возмущений рынка, вызванных принятием решения об изъятии.

Некоторые ученые предлагают определять стоимость имущества как среднюю за определенный период времени (5 лет) до даты принятия решения об изъятии с последующим изменением этой величины с учетом темпов инфляции и общей динамики изменения цен на недвижимость.

Автор поддерживает это предложение как заслуживающее внимания научного сообщества.

Имеющиеся данные из практики оценочной деятельности показывают, что, например, после объявления города Сочи олимпийским и принятия Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпий-

ских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» рыночные цены на земельные участки в Большом Сочи значительно возросли (в разы).

После вступления в силу Федерального закона № 310-ФЗ произошло возмущение земельного рынка, поэтому при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд учитывать их рыночную стоимость, определенную на более поздние даты, некорректно. Но, к сожалению, Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 года № 568-р, таких предложений (указаний) не содержат.

В связи с масштабными планами социально-экономического развития страны, обозначенными в Послании Президента Российской Федерации В.В. Путина Совету Федерации и Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации от 2015 года, объемы изъятия имущества (и земельных участков) для государственных и муниципальных нужд и размеры компенсаций существенно возрастут, следовательно, указанная проблема требует безотлагательного решения.

Поскольку объективно правомерно суждение о том, что выкупная цена должна определяться без учета возмущений рынка, вызванных принятием решения об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд (то есть выкупная цена должна определяться до даты принятия решения об изъятии), полагаем целесообразным в *Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»*, а также в *указанные Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков внести уточнения (ограничения) о дате оценки (дате опреде-*

ления рыночной стоимости) имущества (в том числе земельных участков), изымаемых для государственных и муниципальных нужд.

В порядке совершенствования указанного предложения нам представляется более целесообразным принимать расчетный период до даты принятия решения об изъятии равный 3 годам и определять не среднюю стоимость, а выкупную цену изымаемого земельного участка (п. 2 ст. 281 ГК РФ).

На наш взгляд, назрела необходимость разобраться с принципом наиболее эффективного использования (далее также – НЭИ). Известно, что согласно разделу 6 ФСО № 7 и разделу 2 Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков «в основе оценок рыночной стоимости недвижимости лежит принцип наиболее эффективного использования (НЭИ)», которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

НЭИ может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования в названных Методических рекомендациях предлагается принимать во внимание следующее:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Резонно возникает вопрос, для кого выгодно учитывать такие действия в условиях изъятия (в том числе принудительного) имущества для государственных и муниципальных нужд. Если принять во внимание конечные результаты таких действий, то ответ очевиден – для того, у кого изымают имущество (в том числе земельный участок). Но фактическое использование у прежнего собственника было другое и условия рынка до изъятия были другие, поэтому у типичного гражданина нашей страны вполне закономерно возникают сомнения, так как это «методическая лазейка» для осуществления коррупционных схем присвоения бюджетных средств на «законных основаниях».

Следует обратить внимание на то, что для объектов оценки, включающих земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом анализ НЭИ выполняется посредством проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Важность анализа наиболее эффективного использования объекта оценки бесспорна с точки зрения методологии оценки и объективности ее результатов. Но во всех ли случаях следует применять этот принцип? Указанные Методические рекомендации и ФСО № 7 исключений не приводят и, следовательно, принцип НЭИ обязателен к применению всегда при определении рыночной стоимости недвижимости (в том числе земельных участков). Но с даты утверждения этих рекомендаций прошло достаточно много времени (более 12 лет), и назрела необходимость учета условий применения принципа наиболее эффективного использования.

Отметим, что в последние годы в отдельных случаях принцип НЭИ выступает как «разменная монета», иными словами, он может использоваться в коррупционных схемах необоснованного обогащения, при этом, что важно, на законных основании-

ях, поскольку следование этому принципу предусмотрено и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, и ФСО № 7.

Рассмотрим конкретный пример определения наиболее эффективного использования имущества при оценке его рыночной стоимости в связи с изъятием для государственных и муниципальных нужд (и схему возможного незаконного обогащения).

Речь идет об оценке имущества, включающего земельный участок общей площадью 14 000 квадратных метров, расположенного в городском округе «город Сочи». Оценка проведена в предположении о том, что текущий вариант застройки, соответствующий разрешенному, указанному в кадастровом паспорте земельного участка, является наиболее эффективным. Но оптимальные параметры застройки земельного участка определены исходя из существующих местных, региональных и федеральных правил и норм землепользования и застройки территории. Если текущие (фактические) параметры застройки являются неэффективными (низкая плотность застройки и т. п.), то *рекомендуется рассчитывать оптимальные параметры* застройки на основании Правил землепользования и застройки городского округа «Город Сочи» 300-27/09 (по заданию администрации города Сочи в соответствии с муниципальным контрактом от 21 сентября 2009 года № 27/09 согласно постановлению главы города Сочи от 2 февраля 2009 года № 43; обратим внимание на то, что постановление принято спустя 2 года после принятия решения о признании города Сочи олимпийским) и прочих нормативных документов, регламентирующих параметры застройки территории того или иного вида разрешенного использования (СНиПы, СанПиНы, рекомендации и т. д.).

При определении НЭИ объектов недвижимости используются четыре основных критерия анализа:

1) *физическая возможность* – физическая осуществимость рассматриваемого

варианта использования, предполагающего использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка, характеристике грунтов и т. д.;

2) *юридическая допустимость* – предполагаемое использование не должно противоречить законодательству, ограничивающему действия собственника объекта;

3) *финансовая реализуемость (целесообразность)* – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества;

4) *максимальная продуктивность* – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить максимальный чистый доход собственнику либо максимальное достижение стоимости самого объекта.

Принимая во внимание наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, учитывая местоположение и тип окружающей застройки, а также разрешенное использование земельного участка, из всего набора потенциальных вариантов использования участка наиболее эффективным, реально возможным и экономически выгодным является строительство объекта для временного проживания – базы отдыха.

Следует отметить, что на оцениваемом земельном участке уже имеется база отдыха, в состав которой входит 2-этажный спальный корпус (площадь застройки – 616,5 квадратного метра), административно-хозяйственный блок (128,1 квадратного метра) и здание склада (18,2 квадратного метра). Указано, что параметры застройки существующими улучшениями не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, установленными правилами землепользования и застройки (далее – ПЗЗ). Так, фактически на дату оценки на земельном участке база отдыха имела один спальный корпус (2-этажный) общей площадью 616,5 квадратного метра, а утвержденными 29 декабря 2009 года ПЗЗ предусмотрено (допустимо) строительство новых 11 аналогич-

ных спальных корпусов такой же площадью каждый. В результате выкупная цена изымаемого имущества (для прежнего собственника) для государственных нужд только по одному объекту оценки возросла с 17 до 200 миллионов рублей

Как всегда, возникает вопрос: кто виноват в перерасходе бюджетных средств в связи с изъятием имущества для государственных и муниципальных нужд и что делать? Попытаемся разобраться.

Во-первых, поскольку Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков и ФСО № 7 утверждены уполномоченным органом и являются обязательными к применению при оценке имущества, оценочное сообщение должно их выполнять (и выполняет).

Во-вторых, уполномоченному Правительством Российской Федерации органу по оценочной деятельности – Министерству экономического развития Российской Федерации – в срочном порядке целесообразно, как мы уже отмечали, дополнить Методические рекомендации и ФСО № 7 положениями об ограничении проведения анализа наилучшего и наиболее эффективного варианта использования недвижимости (в том числе земельных участков), изымаемого для государственных и муниципальных нужд, и о применении в оценке его результатов. Это правомерно, поскольку для нового собственника использование земельного участка предопределено Постановлением правительства Российской Федерации (или постановлениями администраций субъектов Российской Федерации и муниципальных органов), а прежний собственник может *претендовать на выкупную цену по варианту разрешенного и фактически используемого за день до даты объявления об изъятии имущества (в том числе земельного участка) для государственных и муниципальных нужд.*

За 23 года оценочной деятельности в России успешно развивалась экспертная деятельность в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками,

являющимися членами саморегулируемой организации, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета *об определении рыночной стоимости объекта оценки – также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.*

Согласно статье 8 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ) проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в том числе:

- 1) при определении стоимости объектов оценки в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо в аренду;
- 2) при использовании объектов оценки в качестве предмета залога;
- 3) при продаже или ином отчуждении объектов оценки;
- 4) при переуступке долговых обязательств, связанных с объектом оценки;
- 5) при передаче объектов оценки в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц, а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:
 - при национализации имущества;
 - при ипотечном кредитовании физических и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;
 - при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;
 - при выкупе или ином предусмотренном законодательством Российской Федерации изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд;

- при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

Обязательность оценки предусмотрена статьей 8 Закона № 135-ФЗ, а Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5) являлся обязательным к применению при осуществлении экспертизы отчетов об оценке.

Масштабные планы социально-экономического развития России обуславливают рост объемов работ по указанным направлениям оценки и экспертизы. Но, к сожалению, приходится констатировать, что по истечении 23 лет оценочной деятельности в России экспертиза отчетов должна проводиться на *добровольной основе*, по договору между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков согласно Федеральному закону от 2 июня 2016 года № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Поскольку субъектами оценки признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями статьи 4 указанного Федерального закона, за результаты оценки отвечает оценщик, подписавший отчет об оценке.

Экспертиза отчетов об оценке имущества (речь идет об имуществе Российской Федерации, субъектов Российской Федерации либо муниципальных образований) платная, и если такая экспертиза не обязательна и будет проводиться только на добровольной основе, то желающих ее не проводить будет достаточно. И опять возникает традиционный вопрос: кому это выгодно? Если ответить коротко, то только не оценщику, который в этой «связке» сделан крайним.

Научный стаж автора настоящей ста-

ти (научно-педагогический в ведущих научно-исследовательских и учебных вузах страны – 49 лет, из них 22 года – стаж в оценочной деятельности, в том числе 17 лет – эксперт по оценке в Экспертном совете саморегулируемой организации Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков») позволяет вынести суждение о том, что *ликвидация сложившегося института обязательной экспертизы – это открытие «ворот в рай коррупции»*, так как ответственность за результаты оценки возложена в основном на оценщика. Отчет об оценке, подписанный оценщиком и зарегистрированный в оценочной компании, передается заказчиком оценки на оформление сделки с имуществом без экспертизы. Таким образом, саморегулируемая организация оценщиков отстранена от экспертизы отчетов об оценке и формально не отвечает за результаты оценки, указанные оценщиком в отчете. Опять возникает вопрос: кому то это выгодно? Ответить на этот вопрос типичный гражданин может самостоятельно, ознакомившись с уже приведенными и далее представленными примерами, касающимися экспертизы.

Пример 1

На экспертизу был представлен отчет «Об определении рыночной стоимости земельного участка с размещенным на нем нежилым зданием по адресу: г. Москва, ул. Ружейная». По отчету экспертом (автором статьи) были сделаны следующие основные замечания:

1) название отчета некорректное, так как указывать в названии отчета «определение рыночной стоимости земельного участка...» юридически неправомерно, поскольку собственник здания не является собственником земельного участка под зданием. В связи с этим определять рыночную стоимость земельного участка с целью его продажи неправомерно;

2) договор аренды и дополнительное соглашение просрочены, и в них нет указаний

о переоформлении права аренды на право собственности на земельный участок по истечении срока аренды;

3) поскольку в договоре купли-продажи здания оплата права аренды не предусматривалась, в последующей перепродаже право аренды не должно учитываться. Новый собственник здания приобретает право аренды земельного участка под зданием по закону (ст. 271 ГК РФ, ст. 36 ЗК РФ) на основании договора купли-продажи здания. Это положение подтверждено постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 9 апреля 2009 года № 14649/08.

Вывод: следует исключить из расчетов рыночную стоимость земельного участка в размере 190 миллионов рублей (тем самым сохраняется земельный участок и бюджет города Москвы).

Отчет был доработан.

Пример 2

На экспертизу был представлен отчет «Об оценке рыночной стоимости зданий и земельного участка площадью 4482,2 квадратного метра под зданиями (пятно застройки) по адресу: Московская область, г. Долгопрудный». Предприятие (автопарк) находится в стадии банкротства.

Основное замечание – предприятие не имеет договора на аренду земельного участка под зданиями, не платит налог на землю, не представило копию кадастрового плана, но конкурсный управляющий намерен включить в конкурсную массу денежные средства от продажи земельного участка.

Однако согласно пункту 3 статьи 264 ГК РФ «Владелец земельного участка, не являющийся собственником, не вправе распоряжаться этим земельным участком, если иное не предусмотрено законом» (в редакции Федерального закона от 26 июня 2007 года № 118-ФЗ [13]). Также в пункте 4 статьи 20 ЗК РФ указано: «Граждане и юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного

(бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками». Следовательно, указанный земельный участок не подлежит включению в конкурсную массу как объект продажи и расчеты по нему в сумме 20 миллионов рублей необходимо исключить.

Вывод: отчет не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного федерального органа по нормативному правовому регулированию оценочной деятельности.

Отчет был доработан.

Пример 3

На экспертизу представлен отчет об оценке рыночной стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции ОАО «Научно-производственное предприятие ХХ». Предприятие высокотехнологичное, имеет государственный заказ на исследование в области ракетно-спутникового самолетостроения в размере 1,5–2 миллиарда рублей. В основных фактах отчета приведены следующие данные:

- номинальная стоимость 1 (одной) акции – 100 рублей;
- балансовая стоимость чистых активов на одну акцию – 282 рубля.

Однако рыночная стоимость 1 (одной) акции, указанная в отчете, – 122 рубля.

Даже не читая отчета, только сопоставление указанных трех цифр, показывает, что в отчете что-то «ненормально». Разве может быть так, чтобы на высокотехнологичном предприятии при стабильном государственном заказе рыночная стоимость одной акции была ниже балансовой стоимости и почти на уровне номинальной стоимости при длительном функционировании предприятия? Безусловно, такого быть не может, и при экспертизе отчета это выявлено:

1) анализ финансово-хозяйственной и уставной деятельности предприятия показал, что оно располагает зарегистриро-

ванными товарными знаками, патентами и изобретениями, а в расчетах интеллектуальная собственность (далее – ИС) принята по остаточной балансовой стоимости в размере 27 миллионов рублей. Мотивировано это тем, что «нематериальные активы в валюте баланса составляют 0,48 процента» и поэтому приняты без корректировки на рыночную стоимость. В отчете не приведены сведения о патентах, товарных знаках и других ИС, не выделен объем выпускаемой продукции (и услуг) и прибыли от использования ИС, что недопустимо;

2) рыночная стоимость земельных участков и улучшений принята в размере 95 процентов к остаточной (балансовой) стоимости этих средств, а машин и оборудования – лишь на 12 процентов выше остаточной стоимости этих средств, что вызывает сомнение. Однако проверить это не представляется возможным ввиду отсутствия приложений с расчетами;

3) финансовые вложения осуществлены в ценные бумаги, долевое участие в уставные капиталы компаний с целью получения доходов, но финансовые вложения приняты в валюте баланса без корректировок;

4) в отчете принята модель денежного потока – для собственного капитала. Однако для такой модели должны учитываться изменения по долгосрочной задолженности.

Вывод: отчет не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, поэтому требуется его переработка.

(От автора. Прошло уже 3 года с даты подготовки экспертного заключения, а доработанный вариант отчета до сих пор не представлен, хотя по логике доработанный вариант должен представляться тому эксперту, который готовил экспертное заключение.)

Пример 4

На экспертизу представлен отчет «Об оценке рыночной стоимости пакета акций (доли в Уставном капитале (УК) до 8,5 про-

цента) ОАО «ХХ». Контрольный пакет акций акционерного общества принадлежит иностранным лицам. Оцениваемое предприятие входит в пятерку лучших в России по разработанным месторождениям гранита, щебня, песка и т. д.

В отчете приведены следующие данные:

- актив баланса предприятия составляет более 2 миллиардов рублей;
- балансовая стоимость чистых активов – 414 миллионов рублей;
- номинальная стоимость одной акции – 250 рублей;
- балансовая стоимость одной акции (по чистым активам) – 468 рублей;
- валовой объем реализации – около 2 миллиардов рублей;
- прибыль балансовая (годовая) – более 800 тысяч рублей;
- рыночная стоимость одной акции (на 100-процентный пакет) по затратному подходу – 2 090 рублей, а по доходному – 3 633 рубля;
- рыночная стоимость одной акции после согласований результатов по подходам и с учетом корректировок составила 0 (ноль) рублей.

Исходя из исходной информации о деятельности предприятия и результатов оценки возникает только один вопрос: почему рыночная стоимость одной акции (неконтрольного пакета) составляет 0 (ноль) рублей?

В процессе экспертизы экспертом выявлено следующее:

1) нарушен Порядок оценки стоимости чистых активов акционерных обществ, утвержденный приказом Министерства финансов Российской Федерации и Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 29 января 2003 года № 10н/03-6/пз (в редакции приказа от 28 августа 2014 года № 84н).

Этим документом предусмотрено следующее: «Стоимость чистых активов определяется как разность между величиной принимаемых к расчету активов организации и величиной принимаемых к расчету обязательств организации. Объекты бухгал-

терского учета, учитываемые организацией на забалансовых счетах, при определении стоимости чистых активов к расчету не принимаются».

У оцениваемой организации на забалансовых счетах имелись обязательства по поручительству (гарантии) под кредит покупателя на покупку оцениваемого миноритарного (неконтрольного) пакета акций на сумму 1 (один) миллиард рублей. Такие же обязательства по поручительству (гарантии) под кредит покупателя на покупку тех же акций на сумму по 1 (одному) миллиарду рублей имели еще три организации, то есть всего 3 (три) миллиарда рублей.

Следует обратить внимание на то, что в течение года, предшествовавшего дате оценки, эти три организации были объявлены банкротами. В связи с банкротством других поручителей все их обязательства по поручительству (на сумму 3 миллиарда рублей) включены в общую величину обязательств оцениваемой организации, которые в итоге составили 4 миллиарда рублей.

Чтобы придать законность действий по учету в расчетах забалансовых обязательств, в отчете об оценке дана мелким шрифтом сноска на Положение по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденное приказом Министерства финансов Российской Федерации от 13 декабря 2010 года № 167н.

Но ссылка на ПБУ 8/2010 не дает оснований нарушать Порядок определения стоимости чистых активов.

Внимательное ознакомление с ПБУ 8/2010 показало, что не выполнены пункты 8 и 12, а именно «Оценочные обязательства в отношении ожидаемых убытков не признаются в бухгалтерском учете» (п. 12) и не отнесены на счет учета резервов (п. 8).

Кроме того, столь значительные размеры забалансового счета могут повлиять на текущую деятельность оцениваемой организации, исполнение ею обязательств перед третьими лицами (в том числе по нало-

гам перед бюджетом и по заработной плате сотрудникам);

2) излишек собственного оборотного капитала на предприятии должен быть добавлен к денежному потоку, а не вычитаться из него;

3) применение доходного подхода основано на расчете экономических выгод, ожидаемых от использования нематериальных активов, что недостаточно. При использовании этого подхода к оценке денежный поток должен быть сформирован от основной, финансовой (операционной) и внеоперационной видов деятельности.

Краткий анализ экспертных заключений показывает, что только в процессе экспертизы возможно выявить положительные и отрицательные стороны оценочных отчетов и, следовательно, обязательная экспертиза отчетов по оценке имущества и бизнеса, принадлежащего Российской Федерации, субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям, должна совершенствоваться, а не отменяться.

Качество оценки зависит от методологии и организации контроля оценки собственности, которые должны совершенствоваться. Поспешное введение единого квалификационного экзамена с 1 июля 2017 года [11, ст. 21.1] с периодичностью каждые 3 года не повысит качество оценки, но однозначно приведет к снижению престижа профессии «оценщик» и росту безработицы. Более логичным и корректным было бы введение обязательных курсов повышения квалификации оценщиков с периодичностью 4–5 лет.

В целях повышения финансовой и оценочной грамотности целесообразно в федеральных образовательных стандартах третьего и четвертого поколений в вузах для таких специальностей, как экономисты, финансисты, бухгалтеры и аудиторы, менеджеры и специалисты по коммерции и управлению, ввести в профессиональный цикл (а не в вариативную часть – по выбору вуза или студентов) изучение дисциплин по

оценке стоимости недвижимости, по оценке стоимости бизнеса, по оценке и управлению стоимостью предприятия (и бизнеса).

ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1–4. М. : Проспект, 2009.
2. Конституция Российской Федерации : принята 12 декабря 1993 года в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 15 октября 1993 года № 1633 «О проведении всенародного голосования по проекту Конституции Российской Федерации».
3. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ.
4. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 31 декабря 2014 года № 499-ФЗ.
5. Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 1 декабря 2007 года № 310-ФЗ.
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков : распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 года № 568-р.
7. Международные стандарты оценки (МСО-2011). М. : Российское общество оценщиков, 2013.
8. Об утверждении городской целевой программы «Программа социально-экономического развития города Сочи на 2009–2013 годы» : постановление главы города Сочи от 2 февраля 2009 года № 43.
9. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
10. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 июля 2011 года № 328.
11. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 2 июня 2016 года № 172-ФЗ.
12. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 9 апреля 2009 года № 14649/08.
13. О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части приведения их в соответствие с Земельным кодексом Российской Федерации : Федеральный закон от 26 июня 2007 года № 118-ФЗ.
14. Об утверждении Порядка оценки стоимости чистых активов акционерных обществ : приказ Министерства финансов Российской Федерации от 29 января 2003 года № 10н/03/6пз : в редакции приказа от 28 августа 2014 года № 84н.
15. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611.
16. Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010) : приказ Министерства финансов Российской Федерации от 13 декабря 2010 года № 167н.
17. Консетова В. В. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Изменения законодательства // Российский оценщик. 2015. № 3.