

# ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

## ИТОГИ ОСПАРИВАНИЯ В АРБИТРАЖНОМ СУДЕ ВКЛЮЧЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СТОИМОСТЬ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ПРЕДПРИЯТИЯ — ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА



**Анисимова Л.К.,**  
канд. экон. наук,  
вице-президент РОО,  
председатель правления  
Краснодарского краевого  
отделения РОО,  
директор НОУ «Институт оценки  
и управления собственностью»  
КубГТУ

В производстве Арбитражного суда Краснодарского края находилось дело по иску акционера к открытому акционерному обществу (далее — ОАО, Общество) об обязанности Общества осуществить приобретение принадлежащих акционеру акций по рыночной цене 320 руб. за одну акцию на общую сумму 96 000 руб.

Исковые требования истца основаны на факте принятия советом директоров Общества в соответствии со ст. 72 ФЗ «Об акционерных обществах» решения о приобретении у акционеров размещенных акций по цене 220 руб. Истец не согласен с ценой приобретения акций, считая цену, установленную Советом директоров Общества, заниженной, так как совет директоров не руководствовался отчетом об оценке, подготовленным оценщиком, а также выводами оценщиков, содержащимися в данном отчете, в той части, которая касается рыночной стоимости права аренды земельного участка.

Совет директоров Общества неправомочно исключил из рыночной стоимости акции ту часть стоимости, которая приходится на вклад арендованного земельного участка в общую стоимость действующего предприя-

тия, имеющего организационно-правовую форму «открытое акционерное общество».

Основным доводом ответчика при исключении рыночной стоимости права аренды земельного участка является то, что **право аренды не учитывается в балансе Общества.**

Оценщики не согласны с подобным подходом по следующим основаниям:

1. Право аренды земельного участка действительно не является имуществом, не учитывается Обществом на счете 01 (основные фонды), но является активом, без наличия которого деятельность предприятия была бы невозможна, и учитывается на забалансовом счете 001.

Отсутствие арендованного земельного участка как территориальной основы существования хозяйственной и иной деятельности (п. 1 ст. 5 Земельного кодекса РФ) у Общества не позволило бы предприятию иметь в собственности производственные цеха, административное здание, иные объекты недвижимости и заниматься в них производственной деятельностью.

2. При оценке действующего предприятия (бизнеса) в расчете на акцию оценщики руководствовались:



– Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

– Земельным и Гражданским кодексами РФ;

– Федеральными стандартами оценки № 1 – 3, утвержденными приказами Минэкономразвития от 20.07.2007 г. № 254 – 256;

– Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р;

– Комментарием к гл. 21 Налогового кодекса РФ (часть вторая) «Налог на добавленную стоимость»;

– Сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков 2010 г.;

– другими принятыми в оценочной практике методиками и стандартами, а также ст. 5 Гражданского кодекса РФ «Обычаи делового оборота» и ст. 6 Гражданского кодекса РФ «Применение гражданского законодательства по аналогии».

3. Оценивая акции Общества как действующего предприятия, оценщики руководствовались ст. 132 Гражданского кодекса РФ «Предприятие», которая гласит: «...В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенного для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения...», другие необходимые активы и права.

Ввиду того, что Общество имеет земельный участок в аренде, а остальное имущество — в собственности, оценщики, опираясь на ст. 132 Гражданского кодекса РФ, а также руководствуясь принципом добросовестности, разумности и справедливости (ст. 6 Гражданского кодекса), по аналогии права оценили временное, ограниченное сроком аренды право владения и пользования арендованным земельным участком, так как собственного земельного участка у Общества нет и вся его предпринимательская деятельность осуществляется на арендованном земельном участке.

В данном случае аренда — это способ законного владения и пользования земельным участком в пределах срока, предусмотренного договором (согласно ст. 22 Земельного кодекса РФ).

4. Факт принятия в РФ системы учета арендных прав на забалансовом счете 001 не умаляет значимости для осуществления предпринимательской деятельности права аренды земельного участка. Не исключено, что это является недоработкой или коллизией действующего законодательства в области бухгалтерского учета. По-

мимо вышеизложенного оценщики при оценке Общества оценили право аренды земельного участка, руководствуясь сложившимся и широко применяемым в оценочной деятельности правилом поведения специалистов, недостаточно четко зафиксированным в каком-либо документе (п. 1 ст. 5 Гражданского кодекса).

5. Следующим доводом оценщиков в подтверждение необходимости оценки права аренды земельного участка при оценке Общества является тот факт, что право аренды земельного участка имеет не нулевую, а вполне реальную рыночную стоимость. Это подтверждается п. 4 ст. 164 Налогового кодекса РФ, в которой говорится, что передача арендных прав на земельный участок происходит на платной основе (имеет стоимость) и подлежит обложению налогом на добавленную стоимость по ставке 18 %.

Следующим подтверждением того, что право аренды земельного участка имеет стоимость и его следует оценивать, является Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ». Согласно ст. 5 этого закона «Объекты оценки», к объектам оценки относятся:

– отдельные материальные объекты (вещи);

– совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида;

– право собственности и иные вещественные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

– права требования, обязательства (долги);

– работы, услуги, информация;

– иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Подтверждением того, что земельным законодательством РФ предусмотрена возможность распоряжаться арендными правами на землю (а следовательно, и оценивать их) является содержание п. 5 ст. 22 Земельного кодекса РФ, в котором говорится, что арендные права на землю в пределах срока аренды можно:

– заложить;

– внести в качестве вклада в уставный капитал Общества;

– внести в виде паевого взноса в производственный кооператив.

6. Еще два немаловажных довода в пользу необходимости оценки права аренды земельного участка при оценке Общества:



а) Федеральным стандартом оценки № 1 (п. 3), также как и ст. 5 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в качестве объекта оценки рассматривается и право аренды (объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность участия в гражданском обороте);

б) государство в лице Минимущества в качестве инструмента оценки обеспечило оценщиков Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (распоряжение от 10.04.2003 г. № 1102-р).

При оценке права аренды земельного участка оценщики руководствовались следующим заложенным в вышеуказанные Методические рекомендации, принципом: «**Рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения**».

7. Ныне действующая в РФ система бухгалтерского учета (Положение по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ — 10/99 от 06.05.1999 г.) обязывает бухгалтеров относить расходы по аренде земельных участков и объектов природопользования на затраты, т. е. включать в себестоимость выпускаемой продукции или оказываемых услуг, выполняемых работ.

Таким образом, оценщики во исполнение вышеперечисленных документов, а также изучив характер и вид разрешенного и фактического пользования арендованным земельным участком (для производственных целей), спрос и предложение на рынке аренды земельных участков в районе нахождения объекта оценки, **правомерно в затратном подходе при оценке акций действующего предприятия оценили право аренды земельного участка.**

При оценке доходным подходом также предполагается, что капитализируются доходы, создаваемые как числящимися на балансе активами, так и числящиеся на забалансовом счете 001 правом аренды любого необходимого для предпринимательской деятельности имущества. Выделить долю дохода, приходящегося на арендные права земельного участка, невозможно, а исключить — несправедливо. Более того, следует учесть, что арендные платежи за землю **окупаются** в ходе эксплуатации как территориального базиса или для возделывания доходприносящего арендованного земельного участка.

Таким образом, право аренды земельного участка активно участвует в формировании дохода дей-

ствующего предприятия, а следовательно, должно быть оценено при оценке акций.

Оценка акций **сравнительным подходом** также включает в себя оценку стоимости права аренды земельного участка, которую невозможно объективно исключить из общей стоимости предприятия.

Все вышеизложенное подтверждает, что право аренды земельного участка создает доход, участвует в формировании дивидендов, а значит, имеет стоимость и должно **учитываться при оценке акций действующего ОАО.**

Все вышеперечисленное является позицией оценщика, которая вошла в отчет об оценке акций ОАО.

Далее изложена позиция суда, которая подтверждает, что оценщик выполнил оценку правильно.

Совет директоров общества посчитал, что оценщик при расчете стоимости одной акции необоснованно принял во внимание рыночную стоимость права аренды земельного участка, принадлежащего обществу на праве аренды по договору, заключенному с администрацией муниципального образования.

Суд считает, что действия ответчика по изменению цены одной акции путем исключения из расчета стоимости права аренды земельного участка являются **неправомерными.**

Всилу ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, — достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

В п. 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 30.05.2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» указано, что в случае оспаривания величины стоимости объекта оценки в рамках рассмотрения конкретного спора судам следует учитывать, что согласно ст. 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу (ст. 75 Ар-



битражного процессуального кодекса РФ) и оценка данного доказательства должна осуществляться судом в соответствии с правилами гл. 7 Арбитражного процессуального кодекса.

Таким образом, надлежащим подтверждением рыночной стоимости акций является отчет независимого оценщика, следовательно, доказательством недостоверности оценки рыночной стоимости акций может быть только другой результат оценки их стоимости, указанный в отчете независимого оценщика (постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа, постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа, постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа).

Однако ответчик, в нарушение указанных норм и разъяснений, самостоятельно, без проведения иной независимой оценки, изменил стоимость акций, указанную в отчете оценщика.

Ответчик ссылается на то, что стоимость аренды земельного участка не должна включаться в расчет при определении рыночной стоимости одной акции, поскольку право аренды не является активом общества.

В соответствии с пп. 1 – 3 Порядка оценки стоимости чистых активов, утвержденного приказом Министерства финансов РФ и Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 29.01.2003 г. № 10н, 03-6/пз в состав активов общества, принимаемых к расчету стоимости чистых активов, включаются активы, отражаемые в бухгалтерском балансе. При передаче имущества в аренду право собственности на него остается у арендодателя и числится на балансе арендодателя. У арендатора арендованное имущество отражается на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» и его стоимость не входит в состав стоимости имущества, подлежащего отражению в балансе в составе активов. Приказом Министерства финансов РФ от 24.03.2000 г. № 31н внесены изменения в Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, исключившие права пользования земельными участками из состава нематериальных активов, стоимость которых подлежит отражению в бухгалтерском балансе предприятия.

Таким образом, стоимость права аренды, не являющегося нематериальным активом, не подлежит учету в составе активов бухгалтерского баланса общества и не может быть учтено при определении стоимости чистых активов общества.

Однако доводы истца о невключении права аренды в стоимость объекта оценки справедливы

для обществ с ограниченной ответственностью. Поскольку при определении стоимости доли принимается во внимание не стоимость предприятия (бизнеса) с учетом его материальных и нематериальных активов, финансового состояния, текущей и ожидаемой доходности, а стоимость имущества и обязательств общества, отраженных в документах его бухгалтерской отчетности.

Для акционерных обществ данный подход неприменим. В силу п. 1 ст. 25 Закона об акционерных обществах уставный капитал общества составляет из номинальной стоимости акций общества, приобретенных акционерами. Номинальная стоимость всех обыкновенных акций общества должна быть одинаковой. Минимальный размер имущества общества, гарантирующего интересы его кредиторов определяется уставным капиталом общества.

В соответствии со ст. 2 Федерального закона от 22.04.1996 г. № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг», под акцией понимается эмиссионная ценная бумага, закрепляющая права ее владельца (акционера) на получение части прибыли акционерного общества в виде дивидендов, на участие в управлении акционерным обществом и на часть имущества, остающегося после его ликвидации.

Показатель величины чистых активов, приходящихся на соответствующую акцию, не может сам по себе оцениваться в качестве единственной величины, определяющей рыночную цену в сопоставимых экономических (коммерческих) условиях. Рыночная стоимость акции должна соответствовать уровню рыночных цен — наиболее вероятной цене, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией (аналогичная позиция изложена в постановлении Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа).

При таких обстоятельствах суд считает обоснованным принятие оценщиком во внимание при расчете цены одной акции не только величины чистых активов общества, но и всего имущественного комплекса (бизнеса). При этом суд отмечает, что в случае, когда между сторонами имеется спор по поводу достоверности величины рыночной стоимости цены выкупа, цена, установленная советом директоров, не является единственно правильной (постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа).