

Методическое обеспечение экономической оценки объектов незавершенного строительства в современных условиях

В.М. Круглякова

профессор Воронежского государственного технического университета, доктор
экономических наук (г. Воронеж)

Виктория Марковна Круглякова, vinikat@mail.ru

Тема методического обеспечения определения стоимости объектов незавершенного строительства (далее также – ОНС) как одной из разновидностей объектов недвижимости зачастую воспринимается специалистами в контексте стандартной оценки объекта недвижимости как земельного участка с расположенным на нем объектом капитального строительства. При этом применение затратного подхода, основанное на учете стоимости земельного участка и затрат на строительство объекта, расположенного на этом участке, в большинстве случаев рассматривается как приоритетный и несложный в исполнении процесс. Однако в условиях постоянного изменения нормативного правового регулирования деятельности организаций, оказывающих проектно-изыскательские и строительные услуги, возникновения и регистрации прав на недвижимость, создания, реконструкции и сноса существующих строительных объектов, а также ограничений, возникающих вследствие развития норм территориального планирования, объекты, находящиеся на различных этапах строительства или реконструкции, оказываются в «зоне риска регулятивных трансформаций». Учитывая это, объект незавершенного строительства представляет собой особый объект оценки, требующий применения отдельного методического обеспечения в контексте общепринятой теории оценки недвижимости. В связи с этим автор представляет

собственное видение базовых положений классификации объектов незавершенного строительства на современном этапе, а также основных методов оценки.

Прежде всего нелишним будет напомнить, в каких правовых актах содержится упоминание ОНС в контексте понятий недвижимости и объектов капитального строительства.

Согласно положениям статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) объект незавершенного строительства отнесен к недвижимым вещам. При этом в соответствии с действующей редакцией ГК РФ недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость) – это «земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства...».

Также в соответствии с положениями пункта 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) под объектами капитального строительства (далее – ОКС) понимают «здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства)». Исключение составляют некапитальные строения и сооружения, находящиеся в процессе их возведения (монтажа), относящиеся к движимому имуществу, а также неотделимые

улучшения участка, такие как замощение, покрытие и так далее. В статье 5.2 ГрК РФ определяется, что реализация проекта по строительству ОКС предусматривает строительство и реконструкцию объекта с последующим вводом его в эксплуатацию. Таким образом, понятие «объект незавершенного строительства» распространяется как на новое строительство, так и на реконструкцию ранее созданного ОКС. Главой 6.5 ГрК РФ, введенной Федеральным законом от 30 декабря 2021 года № 447-ФЗ, наряду с термином «объект незавершенного строительства» в отношении объектов, финансирование строительства или реконструкции которых осуществляется полностью или частично за счет бюджетных средств, предусмотрено применение термина «незавершенный объект капитального строительства».

В современных строительных нормативных документах терминология, касающаяся ОКС и ОНС, постепенно приводится к правовым нормам, что исключает неоднозначность при применении в строительстве тех или иных рекомендаций и правил ¹.

Таким образом, в отношении ОНС (безотносительно прав на земельный участок под ними) можно принять за основу следующее определение: объект незавершенного строительства – это объект капитального строительства, представленный объектом нового строительства или объектом на реконструкции, разрешение на ввод в эксплуатацию которого не дано, оценка не получена [5, с. 7–8].

Очевидно, что исходя из принципа единства судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости при определении рыночной стоимости ОНС в качестве объекта оценки всегда рассматривается единый объект недвижимости. Более того, в случае возникновения у собственника здания планов по реконструкции объекта именно градостроительные ограничения по использованию земельного

участка могут существенно повлиять на выбор варианта и экономические показатели проекта реконструкции. В этом смысле положения статьи 36 ГрК РФ, посвященные области и процедурам применения градостроительных регламентов, должны составлять правовую и технологическую основу анализа наиболее эффективного использования ОНС. Не исключена ситуация, в которой приостановка строительства или реконструкции объекта на длительный срок может совпасть с периодом внесения изменений в правила землепользования и застройки территории муниципального образования. Изменившиеся параметры допустимой застройки могут оказать существенное влияние на параметры ОНС после возобновления его строительства.

Необходимо отметить, что ОНС как объект гражданских прав становится оборотоспособным после прохождения процедуры регистрации прав на ОНС в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). В противном случае при отсутствии государственной регистрации прав на ОНС де юре как объект недвижимости может быть продан только земельный участок как незастроенный, а дополнительно в цене сделки можно учесть стоимость строительных материалов, из которых возведена часть ОКС. В этом случае не имеется в виду самовольная постройка, так как при отчуждении участка с таким строением оценка, как правило, должна проводиться с учетом перспектив устранения препятствий, связанных с признанием права собственности на постройку в соответствии со статьей 222 ГК РФ.

Основными документами, необходимыми для регистрации прав на ОНС, являются разрешение на строительство объекта и правоустанавливающая документация на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Если законодательством не предусмотрена процедура получения разрешения на строительство,

¹ См., например, СП 48.13330.2019. Свод правил. Организация строительства. СНиП 12-01-2004.

то государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются на основании технического плана объекта недвижимости и документов, подтверждающих право на земельный участок².

В соответствии с пунктом 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» этап строительства, на котором может быть осуществлена государственная регистрация прав на ОНС, формулируется следующим образом: «при разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы».

Особенностью регистрационных документов на ОНС является то, что на этапе государственной регистрации в ЕГРН фиксируются права на объект, но в условиях продолжения строительства фактическая готовность объекта на дату оценки может не совпадать с данными кадастрового учета, подготовленными ранее даты оценки. В этом случае целесообразно провести анализ документации, подтверждающей выполнение этапов строительства, которые не были выполнены в период постановки ОНС на кадастровый учет. Возможна и противоположная ситуация – если приостановка строительства на продолжительное время не сопровождается мероприятиями по консервации объекта, то несоответствие с кадастровым учетом объекта может быть связано с утратой отдельных конструктивных элементов.

В отношении ОНС, возникшего в результате проведения реконструкции существующего объекта, также может возникать проблема несоответствия данных кадастрового

учета ОКС и фактических параметров объекта, меняющихся в процессе производства работ и имеющих на дату его оценки. Как правило, изменения в кадастровый учет таких объектов вносятся после завершения реконструкции и получения ввода объекта в эксплуатацию.

Нелишним будет напомнить, что в соответствии с пунктом 52 постановления Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2011 года № 802 «Об утверждении Правил проведения консервации объекта капитального строительства» «... решение о консервации объекта принимается в случае прекращения его строительства (реконструкции) или в случае необходимости приостановления строительства (реконструкции) объекта на срок более 6 месяцев с перспективой его возобновления в будущем». Приостановка строительных работ может иметь стихийный или организованный характер. Работы по консервации ОНС выполняются, в случае если остановка строительства была спланирована. Согласно СП 48.13330.2019 «Организация строительства» под консервацией объекта недвижимости понимают комплекс мероприятий, направленных на приведение объекта, а также территории, используемой для его возведения, в состояние, обеспечивающее устойчивость, прочность и сохранность конструкций, материалов и оборудования. Также консервация предусматривает мероприятия, обеспечивающие безопасность объекта и строительной площадки для населения и окружающей среды. Очевидно, что проведение мероприятий по консервации ОНС способствует обеспечению сохранности всего объекта и отражается на величине износа его конструктивных элементов.

При проведении оценки стоимости ОНС важнейшим этапом исследования является идентификация объекта оценки.

В связи с этим автором настоящей статьи разработана классификация ОНС, на основе которой могут быть проведены си-

² См. последнюю редакцию Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

стематизация параметров объекта оценки, а также такие важные этапы оценки, как анализ рынка и анализ наиболее эффективного использования объекта оценки, по результатам выполнения которых обосновывается выбор подходов и методов оценки (см. табл. 1).

Далее под «объектом» понимаются как единичный объект строительства, так и группа объектов, возводимая в рамках реализации одного проекта застройки территории. Не отнесены к ОНС здания, которые ранее были введены в эксплуатацию и в результате прекращения их использования или отсутствия охраны объектов подвергнуты частичному демонтажу отдельных конструктивных элементов и (или) негативному воздействию (заливу, пожару, промерзанию).

Особого внимания заслуживает такая характеристика ОНС, как «степень строительной готовности объекта»³. В технической и научной литературе можно встретить различные термины, связанные с обозначением готовности к завершению строительства объекта, в том числе «процент готовности объекта», «степень завершенности строительства»⁴, «уровень технической готовности объекта»⁵, «готовность проекта строительства» и «степень готовности конструктивных элементов»⁶, «уровень строительной готовности объекта»⁷ и другие.

Автор настоящей статьи уточняет классификацию, основываясь на следующих «пограничных» значениях:

1) строительная готовность объекта, со-

ставляющая от 25 процентов и более, как правило, позволяет зарегистрировать права на ОНС на стадии его строительства;

2) строительная готовность объекта, составляющая 70 процентов и более, для объекта, имеющего новое или хорошее техническое состояние, позволяет с высокой степенью достоверности прогнозировать сроки завершения строительства и необходимый для завершения строительства объем финансирования (возможность применения доходного подхода к оценке ОНС);

3) завершающая степень готовности объекта в новом или хорошем состоянии позволяет с высокой степенью достоверности не только спрогнозировать затраты и сроки завершения строительства, но и рассмотреть возможность применения сравнительного подхода к оценке ОНС с использованием в качестве сравнимых объектов уже введенные в эксплуатацию объекты.

Как правило, в различных источниках не уделяется внимания взаимосвязи 100-процентной строительной готовности объекта и наличия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию после завершения строительства или реконструкции объекта. Тем не менее с экономической точки зрения можно сделать вывод о том, что момент завершения строительства или реконструкции объекта, соответствующее его 100-процентной строительной готовности, с физической точки зрения не всегда означает, что уже получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Согласно пункту 4.37 СП 68.13330 «Приемка в эксплуатацию законченных

³ См. постановление Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 года № 480 «О критериях, определяющих степени готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количестве заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 154 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.».

⁴ Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 6 марта 2017 года № 5575-ЕЕ/Д17и.

⁵ Корона О.А. Методика оценки объектов незавершенного строительства, оценка рисков // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2021. С. 37–41.

⁶ Постановление Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 года № 480.

⁷ Уровень строительной готовности объекта: разъяснение сметчиков. URL: <https://erzrf.ru/news/uroven-stroitelnoy-gotovnosti-obyekta-razyasneniye-smetchikov?search=готовности>

Таблица 1

Классификация объектов незавершенного строительства

Критерий	Вариативные показатели	
По наличию и составу прав и ограничений на ОНС и земельный участок	1. Права на земельный участок зарегистрированы	1. Право на ОНС не зарегистрировано. Разрешение на строительство получено и актуально на дату оценки
		2. Право на ОНС не зарегистрировано, Разрешение на строительство неактуально или отсутствует – самовольная постройка
		3. Право на ОНС зарегистрировано, обременения отсутствуют
		4. Право на ОНС зарегистрировано, имеются обременения
По типу застройки территории и назначению ОНС	2. Право на земельный участок не зарегистрировано или принадлежит третьим лицам	На участке фактически расположен объект строительства, но права на него не подтверждены, разрешение на строительство отсутствует
		1. Проект строительства (параметры) ОНС соответствует нормам территориального планирования и градостроительному регламенту, актуальным на дату оценки
		2. Параметры ОНС противоречат нормам территориального планирования и градостроительному регламенту, актуальным на дату оценки
		1. Противоречия являются устранимыми без значительных капитальных вложений
По источнику финансирования проекта строительства		2. Противоречия являются устранимыми, но требуют значительных капитальных вложений
		3. Противоречия являются неустранимыми, ОНС подлежит сносу
		1. Государственные инвестиции, в том числе в рамках реализации национальных и региональных профильных программ
		2. Государственно-частное партнерство (инвестиционный контракт)
По форме создания/преобразования объекта		3. Частные инвестиции без залога строящегося объекта
		4. Частные инвестиции с залогом строящегося объекта (дополнительный мониторинг строительства со стороны кредитной организации)
		1. Новое строительство
		2. Реконструкция ранее созданного объекта
		3. Самовольная постройка

Продолжение таблицы 1

	Новое строительство	Реконструкция объекта
По этапам жизненного цикла проекта строительства объекта	1. Формирование концепции застройки участка, разработка проектно-сметной документации, получение разрешения на строительство	1. Формирование концепции реконструкции проекта, разработка проектно-сметной документации, разрешительная документация на реконструкцию объекта
	2. Подготовка площадки под строительство, возведение временных зданий и сооружений, временное подключение к наружным сетям на период строительства	2. Приостановка (частичная или полная) эксплуатации объекта, подготовка площадки под проведение строительных и сопутствующих работ
	3. Земляные работы	
	4. Устройство фундамента	
	5. Надземные общестроительные работы	
	6. Инженерные коммуникации и внутреннее техническое обустройство объекта	3. Проведение всего комплекса работ, предусмотренных проектом реконструкции объекта
	7. Отделочные работы	
	8. Благоустройство и озеленение территории	
	9. Подключение к наружным сетям по постоянной схеме	
	10. Подготовка документации и экспертизы объекта, завершеного строительства	4. Подготовка документации и экспертиза объекта после завершения реконструкции (вновь образованного объекта)
	11. Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	5. Получение разрешения на ввод объекта после реконструкции в эксплуатацию
По текущему техническому состоянию	Новое строительство	
	1. Новое – строительство осуществляется в соответствии с календарным планом, дефекты материалов и строительных работ отсутствуют (не выявлены) *	Так как реконструкция ранее созданного объекта предусматривает преобразование существующего объекта с добавлением новых частей здания, видоизменением (преобразованием) существующих конструкций вплоть до их замены на новые, текущее техническое состояние объекта на реконструкции определяется техническим состоянием частей реконструируемого объекта
	2. Новое с устранимыми дефектами работ и (или) материалов – приостановка строительства составляет не более 6 месяцев	
	3. Хорошее, объект на консервации – приостановка строительства составляет не более 1 года, дефекты работ и материалов отсутствуют	

* При условии, что строительство осуществляется исключительно с использованием новых материалов и оборудования.

Окончание таблицы 1

По текущему техническому состоянию	4. Удовлетворительное, объект на консервации – приостановка строительства составляет не более трех лет, дефекты работ и материалов отсутствуют	Выявление дефектов производства работ и применения некачественных строительных материалов осуществляется в рамках строительно-технической экспертизы объекта, выводы которой принимаются оценщиком в рамках допусшений процедуры оценки
	5. Неудовлетворительное – выявлены неустраняемые дефекты строительных работ и материалов; остановка строительства составляет более 6 месяцев без проведения мероприятий по консервации объекта; при наличии физических устранимых дефектов затраты на их устранение экономически нецелесообразны	
По источникам ресурсоснабжения	1. Временное подключение – коммуникации и внутриплощадочная разводка сетей подключены и разведены по временной схеме на период строительства в объеме, необходимом для строительства	Выявление дефектов производства работ и применения некачественных строительных материалов осуществляется в рамках строительно-технической экспертизы объекта, выводы которой принимаются оценщиком в рамках допусшений процедуры оценки
	2. Постоянное подключение – все коммуникации и сооружения подключены и проложены по постоянной схеме в полном объеме, предусмотренном проектом	
По документальному обеспечению строительства	1. Правоустанавливающая документация и данные кадастрового учета	Выявление дефектов производства работ и применения некачественных строительных материалов осуществляется в рамках строительно-технической экспертизы объекта, выводы которой принимаются оценщиком в рамках допусшений процедуры оценки
	2. Проектная и согласованная документация нового строительства (реконструкции)	
	3. Документация, касающаяся застройщика, реализующего проект	
	4. Разрешение на строительство (реконструкцию)	
	5. Пакет документации по консервации объекта (при наличии)	
	6. Пакет документации, касающейся вывода объекта из консервации (при наличии)	
	7. Документация, подтверждающая объем фактически выполненных на объекте работ	
	8. Пакет документации для подготовки к вводу объекта в эксплуатацию	

Таблица 2

Классификации объектов незавершенного строительства по степени готовности

Источник	Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 6 марта 2017 года № 5575-ЕЕ/Д17и «О рекомендуемой форме плана главного распорядителя средств федерального бюджета по снижению объемов и количества объектов незавершенного строительства и рекомендаций по его подготовке»	Методика оценки объектов незавершенного строительства, оценка рисков [10]	Предлагаемая автором классификация
Применяемое наименование критерия	Степень завершенности строительства	Уровень технической готовности (степень строительной готовности)	Степень строительной готовности объекта
Возможные варианты значений критерия, %	1. Начальная стадия (0–15) 2. Средняя (15–50) 3. Высокая (50–75) 4. Завершающая (75–99) 5. Объект достроен (100)	1. Низкий уровень (до 30) 2. Средний и высокий уровень (30–70) 3. Завершающая стадия (70 и более)	1. Начальная (от 0 до 25) 2. Средняя (25–70) 3. Высокая (70–90) 4. Завершающая (90–99) 5. Готовность к вводу в эксплуатацию (100)

строительством объектов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 3.01.04-87» разрешение на ввод в эксплуатацию является основанием «для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства, как подтверждение существования правомочий в отношении объекта недвижимого имущества». С учетом всех процедур, описанных в указанном Своде правил, при наличии обязанности застройщика получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию на этапе получения этого разрешения, включающего проведение соответствующих контрольных мероприятий, существует риск отсрочки ввода в эксплуатацию и, следовательно, государственной регистрации завершеного строительством объекта. Для процедуры оценки ОНС этот факт может быть учтен либо в виде отдельного ценообразующего фактора, либо в форме интегрального ценообразующего фактора при определении характеристик объекта оценки и объектов-аналогов. При отсутствии соответствующих данных, вероятно, необходимо предусмотреть допущения, в пределах которых проводится расчет стоимости оцениваемого объекта.

Описание методического инструментария определения степени строительной готовности ОНС (в том числе установления соответствия фактически выполненным объемам работ составу работ, отраженных в документации на объект) широко представлено в указанных нормативных и научно-методических источниках [10, 12, 14]. В отдельных публикациях представлены методические подходы к расчету накопленного износа ОНС (см., например, [15, 16]). В настоящей статье отмечается лишь то, что ОНС являет-

ся сложным строительным объектом, для определения технического состояния конструкций которого, а также соответствия результатов строительства проекту на всех его этапах требуется проведение отдельного исследования. Поэтому для ОНС в любом техническом состоянии, кроме «нового», целесообразно проведение строительно-технической экспертизы (далее – СТЭ) до начала работ по оценке объекта. Применение оценщиком выводов СТЭ может существенно повысить уровень достоверности и обоснованности оценки.

В контексте представленных в таблицах 1 и 2 классификаций предлагается методическое обеспечение процесса оценки единого объекта недвижимости, в состав которого входит ОНС, на который получено разрешение на строительство и при этом отсутствуют какие-либо противоречия в характеристиках земельного участка (а именно градостроительного регламента и иных документов территориального планирования) и строящегося или реконструируемого объекта.

Особенности применения затратного подхода

Выбор методов *затратного подхода* прежде всего определяется степенью строительной готовности и техническим состоянием ОНС, в зависимости от которых возможны следующие варианты.

При «начальной» строительной готовности и «новом» состоянии ОНС высока вероятность отсутствия государственной регистрации прав на него, поэтому стоимость может быть рассчитана по формуле:

$$C_{ОН} = (C_{з\gamma} + ЗС \times K_{сг}) K_p,$$

где $C_{ОН}$ – стоимость объекта недвижимости как земельного участка с неотделимыми улучшениями в виде ОНС, р.;

$C_{з\gamma}$ – стоимость земельного участка как условно свободного с учетом затрат на технологическое присоединение к центральным коммуникациям (при наличии их доку-

ментального подтверждения), р.;

$ЗС$ – затраты на создание всего строящегося объекта как готового к эксплуатации в уровне цен на дату оценки, р.;

$K_{сг}$ – коэффициент фактической строительной готовности объекта на дату оценки;

K_p – коэффициент готовности ОНС к государственной регистрации на дату оценки. Величина этого коэффициента может определяться как фактор дисконтирования для среднеотраслевой нормы дохода в строительстве с учетом периода строительства, оставшегося для перехода от этапа начальной к средней строительной готовности ОНС на дату оценки.

При «средней» и «высокой» строительной готовности и «новом» состоянии ОНС при наличии государственной регистрации прав на ОНС его стоимость может быть рассчитана следующим образом:

$$C_{ОН} = C_{з\gamma} + ЗС \times K_{сг}$$

При «завершающей» строительной готовности и «готовности к вводу в эксплуатацию» при «новом» состоянии ОНС стоимость должна включать предпринимательский доход (прибыль девелопера):

$$C_{ОН} = C_{з\gamma} + ЗС \times K_{сг} \times (1 + K_{пд}),$$

где $K_{пд}$ – коэффициент предпринимательского дохода, рассчитанный как для готового объекта с учетом линейной корректировки на коэффициент строительной готовности объекта $K_{пд} = K_{пдг} \times K_{сг}$.

Для ОНС в состоянии «новое с устранимыми дефектами работ и (или) материалов» в любой стадии готовности (кроме стадии «готовность к вводу в эксплуатацию» – в этом случае такая ситуация исключена) в указанных соотношениях сумма затрат на создание объекта, умноженная на коэффициент его строительной готовности, должна быть скорректирована (уменьшена) на величину затрат на устранение имеющихся

дефектов строительства в уровне цен на дату оценки.

Для ОНС, имеющих состояние «хорошее, объект на консервации» в начальной, средней, высокой и завершающей стадиях готовности возникает проблема дополнительного учета физического износа строительных конструкций. В этом случае во всех описанных зависимостях произведение показателей затрат на создание объекта (ЗС) и коэффициента строительной готовности ОНС ($K_{ст}$) должны быть скорректированы на множитель, характеризующий накопленный износ:

$$ЗС \times K_{ст} \times (1 - K_{ни}),$$

где $K_{ни}$ – коэффициент накопленного износа ОНС.

Теме расчета накопленного износа ОНС посвящена в том числе работа А.И. Широкова [17], в которой представлена гипотеза о кратности роста физического износа ОНС при наличии и отсутствии мероприятий по консервации объекта, а также предложена авторская интерпретация устранимого физического износа как износа, возникающего вследствие остановки строительства объекта.

В настоящей работе обозначены лишь общие положения расчета накопленного износа ОНС с акцентом на устранимый физический износ отдельных конструктивных элементов объекта, что в общем случае не совсем верно отражает процесс изменения технического состояния всех его конструктивных элементов при остановке строительства на 1 год и более. При анализе стоимости ОНС с остановкой строительства на срок до 1 года позиция учета физического износа каждого долгоживущего и короткоживущего конструктивного элемента (например с применением метода срока жизни) представляется вполне обоснованной. При этом напомним, что на практике для объектов, находящихся на консервации и планируемых к завершению строительства,

выводы о величине физического износа ОНС принимаются по результатам проведения строительно-технической экспертизы объекта.

Если ОНС находится в состоянии, характеризующемся как «удовлетворительное, объект на консервации» (на «средней» и «высокой» стадиях готовности), то необходимо обращать особое внимание на то, чтобы фактическое техническое состояние строительных конструкций было подтверждено, так как период приостановки строительства на срок от одного года до трех лет в результате смены климатических условий для различных этапов строительной готовности объекта может приводить к ускоренному физическому износу конструктивных элементов объекта. Также по мере увеличения продолжительности приостановки строительных работ снижается ликвидность объекта в связи с существенными затратами, необходимыми для вывода объекта из консервации и возобновления строительства или реконструкции в текущих условиях (см. [10]). Так, в случаях «средней», «высокой» и «завершающей» строительной готовности ОНС при условии, что рассматривается вариант завершения первоначального проекта, расчет стоимости ОНС может иметь вид:

$$C_{ОН} = C_{зу} + ЗС \times K_{ст} \times (1 - K_{ни}) - З_{вс},$$

где $K_{ни}$ – коэффициент накопленного износа, учитывающий физический износ конструкций ОНС, а также его функциональное и экономическое устаревания;

$З_{вс}$ – затраты по возобновлению строительства или реконструкции после длительной консервации объекта, р.

Очевидно, что для ОНС, находящегося в удовлетворительном состоянии на консервации, при «завершающей» строительной готовности, учет прибыли предпринимателя нецелесообразен с учетом неопределенности сроков и условий ввода объекта в эксплуатацию. Таким образом, и для объектов этого типа может быть использована ука-

занная зависимость, учитывающая накопленный износ и затраты, связанные с возобновлением строительства.

Если же ОНС находится в «неудовлетворительном» состоянии (независимо от наличия его государственной регистрации и этапа строительной готовности), то с высокой степенью вероятности можно ожидать, что по результатам строительно-технической экспертизы будет сделан вывод о том, что возобновление строительства не представляется физически возможным и экономически целесообразным. В этом случае расчет стоимости ОНС как объекта капитального строительства определяется на основе расчета остаточной стоимости строительных материалов, подлежащих демонтажу, с учетом нормы выхода годных остатков. Стоимость земельного участка в составе объекта оценки определяется исходя из принципа наиболее эффективного использования с учетом периода, необходимого для сноса ОНС. Интерпретация такого способа расчета может относить его как к затратному, так и к сравнительному подходу (в случае оценки участка методом корректировок). В этом случае выбор описания подхода и метода оценки ОНС остается за экспертом-оценщиком.

Особенности применения доходного подхода

Определение возможности и целесообразности применения *доходного подхода* основывается на анализе уровня достоверности и обоснованности прогноза, связанного со сроками завершения строительства или реконструкции объекта, затратами, необходимыми для завершения строительства с учетом источников финансирования проекта, а также характеристиками объекта недвижимости, которые должны составить основу прогноза доходов от объекта после его ввода в эксплуатацию.

Очевидно, что для оценки ОНС на всех этапах строительства применим только метод дисконтированных денежных пото-

ков. Однако величина затрат, необходимых для завершения строительства или реконструкции объекта, для разного состояния ОНС имеет разную структуру. Так, для нового объекта величина затрат может определяться как разница между затратами на создание объекта в уровне цен на дату оценки и «освоенными затратами», то есть затратами на уже выполненную часть строительства.

Для состояния «новое с устранимыми дефектами работ и (или) материалов» или «хорошее, объект на консервации» в затратах на завершение строительства должны учитываться и затраты, связанные с возобновлением строительства и его завершением. Кроме этого, не исключено, что в результате анализа наиболее эффективного использования такого объекта могут быть рассмотрены изменения первоначального проекта строительства или реконструкции объекта – это повлечет за собой изменение как величины затрат на строительство, так и параметров готового объекта, доходы от которого должны учитываться при составлении прогноза. В этом случае уровень достоверности результатов применения доходного подхода для ОНС может быть приемлемым только при наличии реальных планов возобновления строительства объекта, а значит, при документальном подтверждении технического состояния конструкций, величины планируемых для завершения строительства затрат и основных параметров ОНС.

Во всех остальных случаях (в том числе для ОНС, имеющего «удовлетворительное» и «неудовлетворительное» состояние) применение доходного подхода, по мнению автора, не имеет смысла в силу крайне низкого уровня достоверности расчетной величины стоимости объекта оценки.

Особенности применения сравнительного подхода

Применение методов *сравнительного подхода* прежде всего обусловлено нали-

чием данных о сравнимых с оцениваемым объектах. Вероятность наличия необходимых для оценки данных (включая возможность обоснованного применения корректировок на различия между объектами) может рассматриваться как высокая для ОНС, имеющих «новое» состояние и находящихся в высокой или завершающей степени строительной готовности, а также готовых к вводу в эксплуатацию. Для таких объектов вполне допустимо использование в качестве объектов-аналогов уже введенных в эксплуатацию новых объектов недвижимости, сопоставимых по остальным характеристикам с объектом оценки.

Также метод корректировок может быть применен для ОНС, имеющих состояние «новое с устранимыми дефектами работ и (или) материалов» или «хорошее, объект на консервации», находящихся на завершающей степени строительной готовности объекта. При описании методов затратного подхода уже указывалось на то, что для ОНС, имеющего неудовлетворительное состояние, как правило, предусматривается расчет стоимости земельного участка как условно свободного. Если для расчета стоимости земельного участка применяется исключительно метод корректировок с учетом остаточной стоимости материалов, подлежащих демонтажу, то расчет стоимости такого объекта может быть отнесен к сравнительному подходу к оценке ОНС.

Во всех остальных случаях приостановка строительства или реконструкции может быть обусловлена не только проблемами отсутствия финансирования строительства, но и необходимостью внесения изменений в проект. В этом случае сравнение с готовыми объектами представляется нелогичным в силу неопределенности сроков завершения строительства и соответствующей величины затрат.

Заключение

По результатам проведенного анализа можно сделать вывод о том, что каждый

из подходов к оценке ОНС имеет преимущества и недостатки. Например, при применении затратного подхода в силу различий в методах расчета затрат на создание объекта и оценки затрат на фактически выполненные объемы строительства могут возникать разночтения в оценке базовых параметров оценки ОНС (подробнее см. [10, 14]). Для объектов, строительство которых приостановлено, степень глубины анализа технического состояния различных конструктивных элементов объекта в значительной степени влияет на величину физического износа объекта на дату оценки. Доходный подход, основывающийся на прогнозах величины сроков и затрат на завершение строительства, а также конъюнктуры рынка на период после завершения строительства, допускает различные вариации и интерпретации этих данных.

Низкий уровень достоверности данных для сравнения, а также собственно расчетной величины стоимости ОНС ограничивает применение методов сравнительного подхода и является основной причиной отказа от его применения при оценке подавляющего большинства ОНС.

С формальной точки зрения в такой ситуации для эксперта-оценщика одним из способов обозначения методических границ исследования является рациональное применение допущений оценки, которые должны обсуждаться на предварительном этапе идентификации объекта оценки и отражаться в задании на оценку, а также непосредственно в составе соответствующих разделов исследования стоимости объекта.

В любом случае окончательный выбор применяемых подходов и методов оценки ОНС с учетом всего многообразия различных характеристик объекта всегда остается за экспертом-оценщиком.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_

LAW_5142/

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ : в редакции от 30 декабря 2021 года (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 1 января 2022 года). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/

3. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 30 декабря 2021 года № 447-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

4. СП 48.13330.2019. Свод правил. Организация строительства. СНиП 12-01-2004 : приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24 декабря 2019 года № 861/пр : введен в действие с 25 июня 2020 года. URL: <https://docs.cntd.ru/document/564542209>

5. *Валеев Р. А.* Правовой режим объектов незавершенного строительства : дис. ... канд. юрид. наук. Казань. 2007. URL: <http://www.dslib.net/civil-pravo/pravovoj-rezhim-obekta-nezavershennogo-stroitelstva.html>

6. О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ (последняя редакция). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/

7. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

8. Об утверждении Правил проведения консервации объекта капитального строительства : постановление Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2011 года № 802. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

9. О рекомендуемой форме плана главного распорядителя средств федерального бюджета по снижению объемов и количе-

ства объектов незавершенного строительства и рекомендациях по его подготовке : письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 6 марта 2017 года № 5575-ЕЕ/Д17и. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

10. *Корона О. А.* Методика оценки объектов незавершенного строительства, оценка рисков // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2021. С. 37–41. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=47399406>

11. О критериях, определяющих степени готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количестве заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 154 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г. : постановление Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 года № 480. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

12. Уровень строительной готовности объекта: разъяснение сметчиков. URL: <https://erzrf.ru/news/uroven-stroitelnoy-gotovnosti-obyekta-razyasneniye-smetchikov?search=готовности>

13. СП 68.13330. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 3.01.04-87 : приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 июля 2017 года № 1033/пр. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

14. *Нурмагамбетова А. З., Жандаулето-*

ва Ж. Понятие и классификация незавершенного строительства // ЕВРАЗИЙСКИЙ СОЮЗ УЧЕНЫХ. 2015. С. 89–90 URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=27471202>

15. Круглякова В. М. Оценка объектов недвижимости : учебное пособие для студентов. Спец. 270115. Воронеж. Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, 2009. 273 с.

16. Касьяненко Т. Г., Маховикова Г. А., Есипов В. Е., Мирзажанов С. К. Оценка недвижимости : учебное пособие. М. : КНОРУС, 2013. 752 с.

17. Широков А. И. Расчет накопленного износа незавершенных строительством зданий и сооружений // Вестник МГСУ. Экономика, управление и организация строительства. 2012. № 1. С. 149–152.

 СТАТУТ ШКОЛА ПРАВА	Негосударственное образовательное учреждение дополнительного образования «Школа права «СТАТУТ» ЮРИДИЧЕСКИЕ СЕМИНАРЫ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ Телефон: (499) 750-72-72 http://www.statut.ru/ E-mail: post@statut.ru
Место проведения: Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ (РАНХиГС), г. Москва	
12–13.05	ТОВАРНЫЕ ЗНАКИ, ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ, другие средства индивидуализации и фирменный стиль: российская и зарубежная практика
23.05–08.06	ОСПАРИВАНИЕ СДЕЛОК В БАНКРОТСТВЕ по специальным основаниям, предусмотренным ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
24.05–30.06	СПЕЦИАЛИСТ В ОБЛАСТИ ДОГОВОРНОГО ПРАВА
30.05–03.06	ДИРЕКТОР ПРОЕКТОВ ПО LEGALTECH-ИННОВАЦИЯМ И НОВЫМ ТЕХНОЛОГИЯМ ЦИФРОВОЙ ЭКОНОМИКИ
30.05–03.06	ПРАВА НА РЕЗУЛЬТАТЫ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ: комментарий изменений и практика применения IV Части ГК РФ
06–10.06	КОРПОРАТИВНОЕ ПРАВО: реформа Гражданского кодекса РФ и анализ судебной практики
09–10.06	КОРПОРАТИВНЫЕ СДЕЛКИ И СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА: соглашения акционеров, сделки M&A, реорганизация
15.06–25.07	СПЕЦИАЛИСТ ПО СДЕЛКАМ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ
15–17.06	СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРАВО: сложные вопросы применения законодательства и судебной практики
16–17.06	ДОГОВОРНАЯ РАБОТА НА ПРЕДПРИЯТИИ: разбор типичных ошибок, совершаемых при заключении договоров