Определение рыночной арендной платы за размещение оборудования сотовой связи в объектах недвижимости

В.И. Лебединский
кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономические и правовые экспертизы» Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова, первый вице-президент, председатель Экспертного совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (г. Москва)

Владимир Игоревич Лебединский, lebedinskiy@srosovet.ru

Развитие сетей сотовой связи, повышение требований к качеству покрытия и рост объема передаваемых данных привели к расширению практики размещения оборудования операторов связи в и на объектах недвижимости, инженерных сооружениях и элементах городской инфраструктуры. Антенны, радиомодули, шкафы, кабельные трассы и иное оборудование размещаются на кровлях, фасадах, технических этажах, в нежилых помещениях, на дымовых трубах, водонапорных башнях, опорах, антенно-мачтовых сооружениях и иных объектах.

На первый взгляд такие отношения могут восприниматься как разновидность обычной аренды недвижимости. Однако с оценочной точки зрения этот сегмент имеет существенную специфику. В сделках по размещению оборудования сотовой связи экономический интерес арендатора обычно связан не с использованием помещения или площади как таковых, а с возможностью использовать конкретную точку пространства для обеспечения работы сети связи. Для оператора важны высота, радиовидимость, плотность абонентов, конфигурация сети, возможность подключения к электроснабжению, доступ для обслуживания оборудования и соблюдение технических и санитарных требований. Физическая площадь объекта размещения во многих случаях является лишь техническим параметром, но не основным измерителем его рыночной полезности.

Именно это обстоятельство становится источником значительного числа методических ошибок. В отчетах об оценке и экспертных заключениях описаны случаи, когда, например:

- часть кровли, фасада или иного конструктивного элемента оценивается по ставкам аренды офисных, складских или технических помещений;
- ставка определяется посредством деления стоимости здания или его элемента на площадь;
- в качестве аналогов используются рекламные поверхности или иные объекты, полезность которых принципиально отличается от полезности места размещения оборудования связи.

Подобные подходы могут формально напоминать применение сравнительного или доходного подхода, но, по существу, они не отражают экономическое содержание оцениваемой сделки.

Проблема усугубляется тем, что во многих регионах рынок размещения оборудования связи является информационно закрытым. Договоры аренды часто не раскрываются публично, условия сделок различаются по составу передаваемых прав, порядку компенсации расходов, сроку, доступу к объекту и возможности модернизации оборудования. В результате оценщик или судебный эксперт вынужден не только искать рыночные данные, но и правильно определить, какие из них

действительно сопоставимы с оцениваемым объектом.

Также актуальность темы обусловлена наличием споров о размере платы за размещение оборудования связи, которые возникать между собственниками объектов недвижимости, управляющими организациями, операторами связи, публичными собственниками и иными лицами. Кроме того, 28 мая 2026 года вышло отдельное постановление Правительства Российской Федерации от № 619 [1], которым установлены новые правила определения платы за пользование государственным и муниципальным имуществом для целей связи.

Статья подготовлена с учетом положений Методических рекомендаций по определению рыночной арендной платы за пользование объектами недвижимости для размещения оборудования сетей сотовой связи, разработанных Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» [2], Закона об оценке [3], федеральных стандартов оценки [4, 5] и общих положений гражданского законодательства об аренде [6].

Методическая проблема – почему обычная модель аренды не всегда применима

В классической оценке аренды недвижимости оценщик, как правило, работает с объектами, имеющими сформированный и понятный рынок, – с офисными, торговыми, складскими, производственными помещениями, земельными участками и иными объектами. Для таких объектов полезность обычно связана с возможностью самостоятельного использования площади по назначению – размещение сотрудников, торговля, хранение, производство, обслуживание посетителей, эксплуатация земельного участка. В связи с этим ставка за 1 квадратный метр часто является естественной и рыночно подтвержденной единицей сравнения.

При размещении оборудования связи ситуация иная. Оператору может требоваться не помещение как самостоятельный объект использования, а часть кровли, участок фасада, место на опоре, трубе, башне или ином конструктивном элементе. Такая часть объекта обычно не образует самостоятельного рынка аренды вне задачи размещения оборудования. Для собственника здания кровля, фасад или несущая конструкция выполняют строительную и эксплуатационную функции. Для оператора связи тот же элемент приобретает иную полезность – возможность установить оборудование в определенной точке для обеспечения покрытия сети.

Из этого следует важный вывод: рыночная арендная плата за размещение оборудования связи не может автоматически выводиться из стоимости конструктивного элемента, из ставки аренды помещений или из площади фактически занятого места. Экономическое содержание сделки заключается не в приобретении арендатором строительной полезности кровли или фасада, а в получении ограниченной возможности использовать объект для размещения оборудования связи.

Таким образом, оценка должна начинаться не с выбора ставки за один квадратный метр, а с ответа на несколько вопросов:

1) какой объект или какая совокупность частей объекта передается в пользование?

2) какие условия договора определяют экономическое содержание этих прав?

3) имеют ли объект размещения или его часть самостоятельную рыночную полезность вне задачи размещения оборудования связи?

4) какие объекты на рынке являются сопоставимыми не только физически, но и по полезности?

Если эти вопросы не решены до расчета, то дальнейшее применение оценочных подходов может дать внешне оформленный, но методически ошибочный результат. Например, использование ставок аренды офисных помещений для оценки части

Подписка в любое время по минимальной цене +7 916 936 77 91, iovrf@mail.ru

кровли может быть ошибочным не потому, что офисный рынок сам по себе неинформативен, а потому что полезность офисного помещения и полезность точки размещения антенн принципиально различаются. Аналогичным образом использование ставок за рекламные поверхности не доказывает рыночный уровень арендной платы за оборудование связи, поскольку рекламная поверхность и место размещения телекоммуникационного оборудования используются в разных целях, имеют разную доходообразующую природу и разные факторы спроса.

Следовательно, ключевой методический вопрос состоит не в том, какой подход формально применить, а в том, соответствует ли выбранный подход полезности оцениваемого объекта и экономическому содержанию передаваемых прав.

Правовая и оценочная природа рыночной арендной платы

С точки зрения оценочной методологии рыночная арендная плата является не объектом оценки, а формой представления результата оценки применительно к моделируемой сделке аренды.

По договору аренды арендодатель предоставляет арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Следовательно, экономическим объектом оценки являются права, которые арендатор получает в отношении объекта размещения. Размер арендной платы выражает наиболее вероятный денежный эквивалент встречного предоставления за эти права при типичных рыночных условиях, поэтому в задании на оценку некорректно ограничиваться указанием «определение рыночной арендной платы за часть кровли» или «оценка арендной платы за место размещения оборудования». Такие формулировки описывают расчетную задачу, но не раскрывают объект оценки и содержание оцениваемых прав. Более корректно указывать, что объектом оценки являются права временного владения и пользования или временного пользования объектом размещения оборудования связи на условиях аренды. Если в качестве объекта оценки указывается объект недвижимости или его часть, то необходимо одновременно раскрыть оцениваемые права на этот объект.

Применение этого подхода имеет несколько практических последствий.

Во-первых, условия договора аренды становятся частью экономической характеристики оцениваемых прав. Срок договора, порядок пролонгации, индексация, включение или исключение налога на добавленную стоимость, распределение коммунальных и эксплуатационных расходов, доступ к объекту, возможность модернизации оборудования, порядок подключения к электроснабжению и иные условия непосредственно влияют на величину арендной платы.

Во-вторых, результат оценки должен быть представлен за конкретный расчетный период, например, как ежемесячная или годовая рыночная арендная плата. Удельная ставка за 1 квадратный метр, за одно место или за один комплект оборудования может использоваться как промежуточный или справочный показатель, но не должна подменять итоговую величину, если пользователь результата должен получить плату за объект размещения в целом.

Во-третьих, необходимо различать рыночную арендную плату и стоимость права аренды или права заключения договора аренды. Рыночная арендная плата представляет собой периодический платеж за пользование объектом. Стоимость права аренды может возникать как самостоятельная величина, например, при наличии договора с арендной платой ниже рыночной или при дефиците доступа к определенному объекту. В большинстве задач, связанных с размещением оборудования сотовой связи, определяется именно периодическая арендная плата, а не стоимость отдельного права стать арендатором.

В-четвертых, оценщик должен разграничивать арендную плату и компенсацию

расходов. Если договор предусматривает отдельную оплату электроэнергии, эксплуатационных расходов, коммунальных платежей или иных затрат, то необходимо определить, включаются ли они в оцениваемую величину. Нельзя напрямую сравнивать арендную плату, включающую такие расходы, с платой, где они компенсируются отдельно.

Таким образом, правильная правовая и экономическая идентификация объекта оценки является не формальностью, а основой всего расчета. Она определяет, какие данные нужно собирать, какие аналоги являются сопоставимыми, какие корректировки требуются и в какой форме должен быть представлен результат.

Объект размещения и его полезность

Объект размещения оборудования сотовой связи может иметь различную физическую структуру. В простом варианте оборудование размещается на одном объекте (например антенны и сопутствующие элементы устанавливаются на кровле здания). В более сложном варианте объект является составным: антенны размещаются на кровле или фасаде, аппаратная – в помещении технического этажа, кабели проходят по фасаду или внутренним инженерным каналам, часть оборудования устанавливается на земельном участке. В каждом таком случае оценщик должен определить не только физический состав объекта, но и экономическую полезность каждой его части.

Для целей оценки целесообразно различать три группы объектов размещения.

Первая группа – объекты или части объектов, не имеющие самостоятельной рыночной полезности вне размещения оборудования связи. К ним могут относиться части кровли, фасада, трубы, опоры, башни или иные конструктивные элементы. Их нельзя без дополнительного обоснования оценивать как обычные помещения или самостоятельные площади, поскольку они не предоставляют арендатору полезности, которую предоставляют офис, склад или земельный участок.

Вторая группа – объекты, обладающие самостоятельной рыночной полезностью. Например, часть помещения или земельный участок, которые при определенных условиях могут использоваться иными арендаторами. В отношении таких объектов классические рыночные данные могут иметь большее значение, но и здесь необходимо учитывать специфику использования под оборудование связи.

Третья группа – составные объекты, включающие элементы разной экономической природы и фактически представляющие собой комбинацию объектов первой и второй групп. Например, оператор арендует место на кровле для антенн и отдельное помещение для аппаратной. Помещение может обладать самостоятельной рыночной полезностью, а кровля – нет. В такой ситуации возможна раздельная оценочная логика для отдельных частей объекта либо применение единого расчета с раскрытием вклада каждой части в общую полезность.

Полезность объекта для оператора связи определяется совокупностью технических, экономических и пространственных факторов. К ним относятся:

1) возможность обеспечить требуемое радиопокрытие и качество связи;

2) высота и расположение объекта относительно окружающей застройки;

3) наличие или отсутствие препятствий для прохождения радиосигнала;

4) близость к зонам спроса на услуги связи и плотность абонентов;

5) возможность подключения к электроснабжению и линиям связи;

6) несущая способность конструкций и техническая пригодность объекта;

7) возможность безопасного доступа для монтажа, обслуживания и ремонта;

8) соблюдение санитарных, технических и иных обязательных требований.

Таким образом, полезность объекта размещения является центральной категорией оценки. Она связывает техническое опи-

Подписка в любое время по минимальной цене +7 916 936 77 91, iovrf@mail.ru

сание объекта, правовую модель аренды, анализ рынка и выбор расчетного метода.

Задание на оценку как основа достоверного результата

Задание на оценку определяет пределы работы оценщика и условия применимости результата. Для рассматриваемого вида оценки оно имеет особое значение, поскольку именно в задании должны быть зафиксированы объект оценки, оцениваемые права, цель оценки, условия аренды и форма представления результата.

Объект оценки и оцениваемые права

В задании необходимо указать объект или совокупность объектов, передаваемых в пользование, а также оцениваемые права. Формулировка должна позволять пользователю отчета понять, что именно оценивалось – часть кровли, место на фасаде, помещение аппаратной, кабельные трассы, доступ к инженерным сетям, земельный участок или их совокупность.

Если объект является составным, то следует описать все существенные элементы, например:

- место на кровле для размещения антенно-фидерных устройств;
- помещение для размещения оборудования;
- трасса для прокладки кабеля;
- право доступа к оборудованию для обслуживания;
- возможность подключения к электроснабжению.

При этом необходимо определить, все ли эти элементы входят в оцениваемую арендную плату или часть расходов компенсируется отдельно.

Цель оценки

Цель оценки должна быть конкретной. Для рассматриваемого сегмента корректными являются такие цели, как определение рыночной арендной платы для заключения договора аренды, изменения условий действующего договора, продления договора, установления начальной цены торгов, подготовки позиции в споре или проведения судебной экспертизы.

Условия договора аренды

Условия договора аренды должны быть раскрыты в задании на оценку или приложены к нему. Если договор еще не заключен, то должны быть описаны предполагаемые условия. Если такие условия отсутствуют, то оценщик может принять типичные рыночные условия, но обязан раскрыть это как допущение.

К существенным условиям относятся:

1) срок договора и порядок пролонгации;

2) периодичность внесения арендной платы;

3) порядок индексации;

4) включение или исключение налога на добавленную стоимость;

5) распределение расходов на электроэнергию, коммунальные услуги и эксплуатацию;

6) условия доступа к оборудованию;

7) возможность модернизации, замены или увеличения количества оборудования;

8) право прокладки кабелей и подключения к инженерным сетям;

9) ограничения использования объекта;

10) порядок расторжения договора и ответственность сторон.

Если эти условия не раскрыты, то невозможно надежно сопоставить оцениваемый объект с аналогами. Например, ставка, включающая оплату электроэнергии и круглосуточный доступ, не сопоставима напрямую со ставкой, где электрическая энергия оплачивается отдельно, а доступ возможен только по согласованию.

Форма представления результата

Итоговый результат оценки должен соответствовать предполагаемому использованию. В большинстве случаев целесообразно определять ежемесячную или годовую рыночную арендную плату за объект размещения в целом с указанием, включает ли

она налог на добавленную стоимость, коммунальные и эксплуатационные расходы, электроэнергию и иные платежи.

Удельные показатели могут приводиться дополнительно, но только при ясном указании их расчетного характера. Особенно осторожно следует использовать ставку за 1 квадратный метр для объектов, не имеющих самостоятельной рыночной полезности. В таких случаях площадь может быть важна для технического описания, но необязательно является главным фактором цены.

Анализ наиболее эффективного использования

При определении рыночной арендной платы за размещение оборудования сотовой связи анализ наиболее эффективного использования имеет вспомогательное, но важное методическое значение. Он позволяет проверить, соответствует ли предполагаемое использование объекта размещения его физическим, правовым и экономическим характеристикам, а также не подменяется ли полезность размещения оборудования иной полезностью объекта недвижимости.

Для объектов или частей объектов, не обладающих самостоятельной рыночной полезностью, например для частей кровли, фасада, трубы, опоры или иного конструктивного элемента, наиболее эффективное использование обычно связано с их использованием в составе основного объекта недвижимости. Передача такой части объекта для размещения оборудования связи, как правило, не изменяет основного использования здания или сооружения, а формирует дополнительную полезность для арендодателя в виде возможности получать арендный доход. В связи с этим при оценке таких объектов не требуется моделировать самостоятельное альтернативное использование этой части как отдельного помещения или самостоятельной площади.

Иной подход применяется к объектам или частям объектов, обладающим самостоятельной рыночной полезностью. Например, если в пользование передается помещение, земельный участок или иная часть объекта, которая может быть использована не только для размещения оборудования связи, но и в иных рыночных целях, необходимо учитывать характерный для соответствующего сегмента недвижимости анализ наиболее эффективного использования. В такой ситуации размещение оборудования связи должно сопоставляться с альтернативными вариантами использования объекта, если такие варианты являются физически возможными, юридически допустимыми, финансово осуществимыми и экономически оправданными.

Для составных объектов анализ наиболее эффективного использования должен проводиться с учетом экономической природы отдельных частей объекта размещения. Часть объекта, не имеющая самостоятельной рыночной полезности, рассматривается через ее дополнительную полезность для размещения оборудования связи, а часть, обладающая самостоятельной полезностью, – с учетом возможного альтернативного использования в соответствующем рыночном сегменте. Такой подход позволяет избежать ошибки, при допущении которой вся совокупность передаваемых элементов оценивается либо как обычная недвижимость, либо исключительно как место размещения оборудования без учета самостоятельной полезности отдельных частей.

Анализ рынка и ценообразующие факторы

При анализе рынка и подборе аналогов в качестве рекомендуемых источников рыночной ценовой информации могут использоваться прямые и косвенные данные о сделках и предложениях по аренде объектов размещения оборудования связи, сведения о торгах, конкурсах и иных процедурах предоставления объектов недвижимости под

Подписка в любое время по минимальной цене +7 916 936 77 91, iovrf@mail.ru

размещение оборудования, данные инфраструктурных операторов и корпоративных собственников альтернативных средств размещения, сведения собственников объектов недвижимости, включая данные о передаче муниципальных объектов под размещение оборудования операторов связи, а также информация по смежным сегментам рынка. К таким смежным сегментам могут относиться предложения и сделки по аренде объектов недвижимости для размещения метеорологического, телекоммуникационного, навигационного, геодезического и иного оборудования, если оценщик отдельно анализирует сопоставимость такого оборудования, условия его размещения и баланс полезности для сторон.

Оценщик вправе использовать и иные выявленные источники информации, в том числе массивы данных операторов сотовой связи о реальных условиях и ценах аренды аналогичных объектов, а также данные, предоставленные сторонами предполагаемого или действующего договора аренды. Такая информация должна проверяться с точки зрения достоверности, надежности, существенности и достаточности, в частности, должна быть установлена дата публикации объявления или период, в течение которого информация была актуальна. Для исключения нерелевантных ценовых показателей выявленные цены сделок и предложений целесообразно сопоставлять со средними значениями, характерными для соответствующего региона, в том числе с ориентировочными данными, приведенными в Методических рекомендациях [2].

Анализ рынка при оценке арендной платы за размещение оборудования связи должен быть направлен на выявление сделок и предложений, сопоставимых по полезности, условиям и экономической природе. Описание общего рынка недвижимости, уровня арендных ставок по офисам или производственным помещениям само по себе не решает эту задачу.

Основные задачи анализа рынка состоят в следующем:

1) определить, существует ли рынок аренды объектов размещения оборудования связи в соответствующем регионе;

2) выявить типичные условия договоров и состав платежей;

3) установить диапазон арендных ставок или платежей по объектам сопоставимой полезности;

4) определить факторы, влияющие на размер арендной платы;

5) оценить достаточность и надежность доступной информации.

Ценообразующие факторы можно разделить на несколько групп.

Договорные условия

К договорным условиям относятся срок аренды, порядок пролонгации, индексация, состав арендной платы, порядок компенсации расходов, режим доступа, возможность модернизации оборудования, ответственность сторон и ограничения использования объекта. Эти факторы имеют первостепенное значение, потому что они определяют фактический объем прав и обязанностей сторон.

Если аналоги различаются по договорным условиям, то оценщик должен либо внести корректировки, либо объяснить, почему различия не оказывают существенного влияния на результат. Без такого анализа сопоставление ставок будет формальным.

Экономические характеристики

К экономическим характеристикам относятся размер платежа, расчетный период, налоговый режим, наличие дополнительных платежей, порядок оплаты электроэнергии, эксплуатационные расходы и иные затраты. Важно отделять собственно арендную плату от компенсации расходов и платы за дополнительные услуги.

Например, если один договор предусматривает фиксированную плату, включающую электроэнергию, а другой базовую арендную плату плюс возмещение фактического потребления, то их нельзя сравнивать без приведения к единой базе. Анало-

гичная проблема возникает при сравнении ставок с учетом и без учета налога на добавленную стоимость.

Характеристики местоположения объекта

Характеристики местоположения объекта размещения учитываются по-разному в зависимости от того, обладают ли объект или соответствующая часть объекта самостоятельной рыночной полезностью.

Для объектов, не обладающих самостоятельной рыночной полезностью, факторы местоположения могут включать территориальное расположение объекта, в том числе район города, близость к центру и иные подобные признаки, а также демографические показатели соответствующей территории, например плотность или численность населения, уровень доходов населения и иные показатели, отражающие различие в полезности локации для размещения оборудования связи. При этом учет таких факторов не предполагает необходимости определения количества абонентов оператора связи или проведения специального технического анализа сети.

Если объект оценки отличается от аналога по характеристикам местоположения, то такое отличие может учитываться посредством внесения корректировки на местоположение. Оценщик выбирает факторы, которые в конкретной ситуации наиболее точно отражают различие в полезности между объектом оценки и объектами-аналогами. Такая корректировка может определяться, в частности, через соотношение ставок аренды коммерческих объектов недвижимости, прежде всего торговых или офисных, либо через иные рыночные индикаторы, отражающие различие в местоположении и его влияние на полезность локации для размещения оборудования сотовой связи.

Для объектов или частей объектов, обладающих самостоятельной рыночной полезностью, используются ценообразующие факторы соответствующего рыночного сегмента. Например, для помещений это линия домов, удаленность от остановки общественного транспорта или станции метро и иные характеристики, обычно учитываемые при анализе рынка помещений соответствующего назначения.

Технические характеристики

К техническим характеристикам относятся масштаб объекта размещения, тип размещаемого оборудования, доступность электроснабжения, возможность прокладки кабелей, безопасность доступа, а также иные технические факторы, характерные для соответствующего сегмента рынка.

Для объектов, обладающих самостоятельной рыночной полезностью, масштаб объекта обычно характеризуется арендуемой площадью. Для объектов, не имеющих самостоятельной рыночной полезности, площадь, как правило, не отражает масштаб полезности, поэтому более значимым показателем выступает количество размещаемого оборудования связи.

В общем случае чем больше оборудования связи одного арендатора размещается на объекте, тем выше может быть рыночная арендная плата. Основным показателем количества оборудования является количество стандартных комплектов антенн. Если этот показатель не указан в условиях договора или в данных, касающихся объекта-аналога, то обычно предполагается размещение одного стандартного комплекта из 3–4 антенн. При совпадении количества комплектов антенн у объекта оценки и аналога корректировка не требуется. При различии количества комплектов такая разница может учитываться корректировкой – в Методических рекомендациях [2] приведены ориентировочные коэффициенты – 1,0 для одного комплекта, 1,1 для двух комплектов и 1,2 для трех и более комплектов антенн.

Тип размещаемого оборудования также может иметь значение. Если в качестве аналога используется объект, на котором размещено оборудование иного типа, на-

Подписка в любое время по минимальной цене +7 916 936 77 91, iovrf@mail.ru

пример метеорологическое, навигационное или иное оборудование, то необходимо оценить влияние такого различия на размер арендной платы и при необходимости внести корректировку.

Площадь как фактор цены

Площадь должна рассматриваться с учетом характера объекта. Для помещений и земельных участков, обладающих самостоятельной рыночной полезностью, площадь может быть существенным фактором. Для частей кровли, фасада, трубы, опоры или иных элементов, используемых только для размещения оборудования связи, связь между площадью и размером платы, как правило, отсутствует. Объект оплачивается не как площадь, а как возможность размещения оборудования в конкретной локации. В связи с этим механическое умножение площади на ставку аренды помещений или иных объектов может приводить к ошибочному результату. Если оценщик использует площадь как единицу сравнения, то он должен показать, что участники рынка действительно формируют цену на такой основе.

Подходы и методы оценки

Выбор подходов и методов должен осуществляться исходя из результатов анализа объекта оценки, оцениваемых прав и полезности. Нельзя обосновывать метод только тем, что он традиционно применяется в оценке недвижимости. Необходимо показать, почему выбранный метод отражает экономику именно этой сделки.

Сравнительный подход

Основным методом определения рыночной арендной платы является сравнительный подход. Он соответствует природе рыночной арендной платы, поскольку позволяет определить наиболее вероятный уровень платежа на основе сделок и предложений по сопоставимым объектам.

При применении сравнительного подхода требуется качественный отбор аналогов. Аналогами должны выступать объекты, сопоставимые по полезности, составу передаваемых прав, условиям договора, техническим характеристикам и местоположению. При этом подбор аналогов целесообразно осуществлять по шкале приоритета в порядке убывания релевантности.

Наиболее приоритетными являются прямые аналоги – сделки и предложения по аренде объектов размещения оборудования сотовой связи, сопоставимых с объектом оценки по составу объекта размещения, условиям договора, местоположению, техническим характеристикам и количеству размещаемого оборудования. При отсутствии достаточного количества прямых аналогов могут использоваться косвенные аналоги – сделки и предложения по аренде объектов размещения оборудования связи, которые отличаются от объекта оценки по отдельным существенным характеристикам, но могут быть приведены к сопоставимому виду посредством обоснованных корректировок. К таким аналогам могут относиться объекты другого типа или состава, объекты с иным количеством оборудования, иными условиями аренды или иным местоположением, если влияние соответствующих различий может быть оценено.

Наименее приоритетными являются аналоги из смежных сегментов рынка. Они могут использоваться только при недостаточности прямых и косвенных аналогов и при обязательном обосновании сопоставимости по экономической полезности и условиям размещения. Например, сведения об аренде объектов для размещения метеорологического, навигационного, геодезического или иного оборудования могут применяться лишь при анализе сходства объекта размещения, характера оборудования, условий доступа, состава платежей и баланса полезности для сторон.

Корректировки при применении сравнительного подхода

Корректировки должны отражать существенные отличия аналогов от объекта

оценки. В рассматриваемом сегменте наиболее значимыми являются корректировки на договорные условия, состав платежа, налоговый режим, срок, условия доступа, техническую пригодность, состав оборудования, наличие электроснабжения, возможность модернизации и локационную полезность.

Корректировка на площадь должна применяться осторожно. Если площадь не является самостоятельным фактором цены, то корректировка по ней может исказить результат. В этом случае более корректной единицей сравнения может быть плата за объект размещения, место размещения, комплект оборудования или иной показатель, соответствующий рыночной практике.

Метод обратной капитализации

Метод обратной капитализации может применяться только в случаях, когда прямые рыночные данные ограничены или отсутствуют, а объект не имеет достаточного количества сопоставимых аналогов. Этот метод должен использоваться не как универсальная замена сравнительному подходу, а как модель, основанная на расчете объекта сопоставимой полезности.

Суть метода состоит в том, что оценщик моделирует альтернативный объект, который мог бы обеспечить арендатору аналогичную возможность размещения оборудования. Для сетей сотовой связи таким объектом может выступать типичное антенно-мачтовое сооружение или иной объект сопоставимой полезности. Далее определяется необходимый доход от такого объекта с учетом его стоимости, расходов, загрузки, ставки доходности и иных параметров.

Принципиально важно, что обратная капитализация не должна применяться к стоимости кровли, стены, фасада или иного конструктивного элемента как такового. Стоимость этих элементов отражает их строительную функцию и полезность для здания, а не полезность для оператора связи. Арендатор не получает во владение экономический эквивалент кровли или фасада, он получает ограниченную возможность разместить оборудование в определенной точке.

При применении метода обратной капитализации необходимо обосновать:

1) почему выбранный объект является сопоставимым по полезности;

2) как определена его стоимость;

3) как выбрана ставка доходности или капитализации;

4) какие расходы учтены;

5) какая загрузка объекта является типичной;

6) как распределяется доход между возможными арендаторами или комплектами оборудования;

7) почему полученная величина соответствует оцениваемым правам и условиям аренды.

Согласование результатов

Если используются несколько методов или несколько расчетных блоков, то итоговая величина должна быть согласована с учетом надежности исходных данных и соответствия методов задаче оценки. Согласование не должно сводиться к арифметическому усреднению. Оценщик должен объяснить, какой расчет лучше отражает полезность объекта, качество рыночной информации и условия оцениваемой сделки.

Дополнительно целесообразно проводить проверку результата на рыночную разумность. В Методических рекомендациях [2] приведены ориентировочные средние значения арендного платежа за размещение оборудования сотовой связи по федеральным округам Российской Федерации:

- общий диапазон средних значений составлял от 6 655 до 36 171 рубля в месяц без учета НДС;
- среднее значение по Российской Федерации – 17 975 рублей в месяц без учета НДС.

По федеральным округам средние значения составляли:

- Северо-Кавказский федеральный округ – 14 032 рубля в месяц;

Подписка в любое время по минимальной цене +7 916 936 77 91, iovrf@mail.ru

- Сибирский федеральный округ – 16 566 рублей в месяц;
- Приволжский федеральный округ – 16 650 рублей в месяц;
- Дальневосточный федеральный округ – 17 692 рубля в месяц;
- Северо-Западный федеральный округ – 19 069 рублей в месяц;
- Уральский федеральный округ – 19 070 рублей в месяц;
- Центральный федеральный округ – 19 314 рублей в месяц;
- Южный федеральный округ – 20 565 рублей в месяц без учета НДС.

Эти показатели не заменяют расчет, но могут использоваться как ориентиры для проверки полученного результата. Существенные отклонения должны быть объяснены особенностями объекта, условиями договора, составом оборудования, местоположением или качеством исходных данных.

Типичные ошибки оценочной и экспертной практики

Анализ практики позволяет выделить несколько повторяющихся ошибок, которые существенно снижают обоснованность результата.

Подмена объекта оценки физическим элементом

Оценщик указывает как объект оценки часть кровли, фасад, место на трубе или техническое помещение, но не раскрывает оцениваемые права и условия их использования. В результате расчет теряет связь с правовой природой сделки. Пользователь отчета не понимает, оценивается ли аренда, услуга, доступ к инфраструктуре, компенсация расходов или иной экономический объект.

Игнорирование условий договора

В отчетах нередко отсутствует подробное описание условий договора аренды. Между тем именно условия договора определяют экономическое содержание оцениваемых прав. Если не раскрыто, включены ли расходы на электроэнергию, как обеспечивается доступ, есть ли индексация, каков срок и порядок пролонгации, то невозможно проверить сопоставимость аналогов и корректность итоговой величины.

Несопоставимые аналоги

Распространенная ошибка – использование аналогов из иных рыночных сегментов без доказательства сопоставимости. К таким ошибкам относятся:

- применение офисных ставок к техническим или чердачным помещениям без учета ограничений;
- использование ставок за рекламные поверхности;
- сравнение аренды части кровли с обычной арендой помещений;
- применение данных о земельных участках к конструктивным элементам здания.

Сопоставимость должна определяться не только площадью или внешним сходством, но прежде всего полезностью и экономической мотивацией сторон. Если аналог отражает иной вид полезности, то требуется специальное обоснование его использования.

Необоснованное использование площади

Для объектов, не имеющих самостоятельной рыночной полезности, площадь часто не является главным фактором цены. Если оператор платит за возможность разместить оборудование в конкретной локации, то небольшие различия в площади могут не влиять на платеж, так как они влияют на аренду помещений. Таким образом, расчет через ставку за 1 квадратный метр должен применяться только при наличии доказательств, что рынок действительно использует такую единицу как ценообразующую.

Ошибочная обратная капитализация

Некорректным является расчет арендной

платы за размещение оборудования через стоимость части кровли, фасада, стены или иного конструктивного элемента. В этом случае строительная полезность элемента смешивается с полезностью места размещения оборудования. Более обоснованной является модель, основанная на расчете объекта сопоставимой полезности, например специализированного сооружения для размещения оборудования связи.

Недостаточная проверяемость исходных данных

Еще одна ошибка – использование неподтвержденных данных без раскрытия их источников и ограничений. В рассматриваемом сегменте оценщик может использовать предложения, сведения участников рынка, договоры, справочную информацию и иные источники. Однако каждый источник должен быть проверен в возможной степени, а его ограничения должны быть раскрыты. В судебной экспертизе это особенно важно, поскольку вывод должен быть воспроизводимым и проверяемым (см. [7]).

Специфика определения рыночной арендной платы для государственного имущества, находящегося в федеральной собственности

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации [1] размер платы за пользование имуществом ($РП_{КС}$) в месяц определяется по формуле:

$$РП_{КС} = (С_{ИМ} \times S_{ДР})/12,$$

где $С_{ИМ}$ – ставка платы за 1 квадратный метр имущества в год, определенная по результатам проведения оценки в соответствии Законом об оценке [3], р.;

$S_{ДР}$ – площадь имущества (его части), предоставляемого хозяйствующему субъекту по договору о пользовании имуществом, заключенному с собственником или иным владельцем имущества, кв. м.

Таким образом, в отчете об оценке должна быть определена годовая арендная ставка, которая затем по указанной формуле пересчитывается в арендную плату.

Годовая арендная ставка не может быть объектом оценки, она определяется для применения нормативной формулы как иная расчетная величина, что должно быть указано в задании на оценку. Результатом оценки в отчете об оценке может быть рыночная арендная плата за объект размещения в целом.

Для определения годовой арендной ставки сначала определяется арендная плата объекта размещения в целом, а затем полученная величина делится на площадь объекта, сведения о которой должны быть предоставлены заказчиком в силу требований постановления Правительства Российской Федерации [1]. Рассчитанная таким образом ставка аренды может использоваться только в отношении объекта с конкретной площадью и условиями аренды, указанными в задании на оценку. Годовая ставка аренды не может использоваться как самостоятельный рыночный показатель для отличающихся по площади объектов размещения, даже входящих в состав одного объекта недвижимости.

Заключение

Определение рыночной арендной платы за размещение оборудования сотовой связи требует самостоятельной методической логики и не может сводиться к механическому применению ставок аренды помещений, конструктивных элементов здания или иных объектов недвижимости. В рассматриваемом сегменте ключевое значение имеет не сама физическая площадь объекта размещения, а экономическая полезность предоставляемой возможности разместить оборудование в конкретной локации на определенных договорных условиях.

Первостепенное значение имеет корректное описание объекта оценки и оцениваемых прав. В задании на оценку должны быть раскрыты состав объекта размеще-

Подписка в любое время по минимальной цене +7 916 936 77 91, iovrf@mail.ru

ния, условия аренды, порядок распределения расходов, указаны условия доступа к оборудованию, возможность подключения к инженерным сетям, информация о модернизации оборудования и иные условия, влияющие на объем передаваемой полезности. Без такого описания невозможно обоснованно определить рынок, подобрать аналоги и проверить итоговую величину арендной платы.

Для целей оценки принципиально важно различать объекты, обладающие самостоятельной рыночной полезностью, объекты, такой полезности не имеющие, и составные объекты, объединяющие элементы обеих групп. От этого зависят анализ наиболее эффективного использования, выбор единицы сравнения, состав ценообразующих факторов и допустимая логика расчета. Для помещений и земельных участков площадь может быть существенным фактором, тогда как для частей кровли, фасадов, труб, опор и иных элементов, используемых только для размещения оборудования связи, площадь, как правило, не отражает рыночную полезность объекта.

Основным методом определения рыночной арендной платы должен являться сравнительный подход, основанный на данных о сделках и предложениях по объектам сопоставимой полезности. Приоритет при подборе аналогов следует отдавать прямым аналогам, затем косвенным и только при недостаточности такой информации – данным смежных сегментов рынка. Использование офисных, торговых, рекламных или иных ставок без специального обоснования сопоставимости приводит к подмене оцениваемой полезности и снижает достоверность результата.

Метод обратной капитализации может применяться ограниченно, когда прямые рыночные данные недостаточны. При расчете следует исходить не из стоимости кровли, стены, фасада или иного конструктивного элемента, а из стоимости объекта сопоставимой полезности, обеспечивающего аналогичную возможность размещения оборудования. Все ключевые параметры такой модели (стоимость объекта, ставка доходности, расходы, загрузка, количество пользователей и порядок распределения дохода) должны быть раскрыты и обоснованы.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ *

1. Об утверждении требований к условиям договора о пользовании недвижимым имуществом, принадлежащим Российской Федерации, или субъекту Российской Федерации, или муниципальному образованию, для строительства и (или) эксплуатации средств связи и (или) сооружений связи и Правил определения размера платы за пользование имуществом, находящимся в федеральной собственности, для строительства и (или) эксплуатации средств связи и (или) сооружений связи : постановление Правительства Российской Федерации от 28 мая 2026 года № 619.

2. Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы за пользование объектами недвижимости для размещения оборудования сетей сотовой связи МР–3/26 (2) от 27 июля 2026 года // Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». URL: https://srosovet.ru/Metod/metodicheskierecommenrazn123/MR-communication/

3. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

4. Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (вместе с «Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Федеральным стандартом оценки «Виды

* Доступ к указанным в перечне документам можно получить из любой поисковой системы.

стоимости (ФСО II)», «Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», «Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)») : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года № 200.

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611.

6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : Федеральный закон от 26 января 1996 года № 14-ФЗ.

7. О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ.

* * *

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**	
13–22.10	**СДЕЛКИ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ АКТИВОВ: смыслы, инструменты, практика**
14.10	**ВЕБИНАР БЕЛОВА В.А. «БЛОКИРОВКА РАСЧЕТНОГО СЧЕТА: как снизить риски и подготовиться к вопросам банка»**
15–16.10	**КОРПОРАТИВНЫЕ СДЕЛКИ И СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА: соглашения акционеров, сделки m&a, реорганизация**
15–16	**РЕФОРМА ЗЕМЕЛЬНОГО И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА: приобретение публичных земель, оборот земельных участков и комментарий изменений законодательства**
22.10	**ВЕБИНАР «КАК И КОГО ПРОВЕРЯЕТ НАЛОГОВАЯ: формы, особенности, последствия»**
26–28.10	**ЦИФРОВОЕ ПРАВО: цифровые активы, оборот криптовалют, смарт-контракты, распоряжение цифровыми правами**
29–30.10	**РАСПОРЯЖЕНИЕ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫМИ ПРАВАМИ: договоры отчуждения исключительного права, лицензионный договор, служебные произведения**
02–03.11	**ОСПАРИВАНИЕ ПРЕДПИСАНИЙ И ДРУГИХ НЕНОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, РЕШЕНИЙ, ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ) ПУБЛИЧНО-ВЛАСТНЫХ СУБЪЕКТОВ В ПОРЯДКЕ ГЛАВЫ 22 КАС РФ И ГЛАВЫ 24 АПК РФ**
09–13.11	**СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ И ОСОБЕННОСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ: реформа земельного законодательства и обзор практики рассмотрения споров**
17.11–01.12	**ИНСАЙД И МАНИПУЛИРОВАНИЕ: регулирование, риски, комплаенс практики**