

Определение размера рыночного снижения арендной платы в условиях пандемии COVID-19

М.О. Ильин

исполнительный директор Союза судебных экспертов «Экспертный совет», кандидат экономических наук (г. Москва)

В.И. Лебединский

председатель Экспертного совета, первый вице-президент Ассоциации «СРОО «Экспертный совет», кандидат экономических наук (г. Москва)

Максим Олегович Ильин, imo@expertsovet.com

В связи с пандемией коронавируса COVID-19 у арендаторов появились правовые основания для снижения арендной платы. В качестве оснований для снижения приводятся, например, пункт 1 статьи 45, пункт 4 статьи 614 и пункт 2 статьи 328 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 4 статьи 19 Федерального закона № 98-ФЗ [1]. Кроме того, уже внесены изменения в законодательство по этим вопросам (см. [3]).

Президиум Верховного Суда Российской Федерации также высказался по этому поводу: «...арендатор вправе в качестве возражения на иск о взыскании арендной платы указать на то, что арендодатель необоснованно уклонялся от заключения дополнительного соглашения *об уменьшении арендной платы*. В таком случае арендная плата подлежит взысканию в размере, определяемом с учетом требований части 3 статьи 19 Закона № 98-ФЗ, например, размер сниженной арендной платы может определяться с учетом *размера, на который обычно снижается арендная плата в сложившейся ситуации*» (курсивным шрифтом выделено нами. – Авт.) [4].

В мае – июне 2020 года Ассоциацией «СРОО «Экспертный совет» и Союзом судебных экспертов «Экспертный совет» совместно с экспертной группой VETA было проведено исследование рынка недвижимости, результатом которого стало не толь-

ко формирование методических подходов к определению размера рыночного снижения арендной платы в условиях пандемии COVID-19, но и установление конкретных величин снижения для основных сегментов рынка недвижимости (см. [5]).

Экономические основания для снижения величины арендной платы

В условиях конкурентного рынка величина арендной платы определяется соотношением спроса и предложения (балансом интересов арендатора и арендодателя), имеющимися у рыночных субъектов финансовыми ресурсами, которые могут быть направлены на аренду. В условиях пандемии наблюдаются следующие экономические основания для снижения величины арендной платы.

Изменение экономического положения предприятия

На законодательном уровне зафиксировано, что значительная часть предприятий «пострадали в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции» [6]. Имеет место ухудшение экономических показателей деятельности: сокращение натуральных показателей оборота, выручки, прибыли и рентабельности, рост части расходов. Одни предприятия частично или полностью не

могут функционировать в связи с наложением нормативных ограничений, другие – вынужденно частично или полностью переводят работу на удаленный формат. Имеет место вынужденное увольнение сотрудников, сокращение заработных плат, перевод на неполный рабочий день.

Изменение условий использования арендованного имущества

Ограничения, вводимые актами органов власти либо содержащиеся в договорах аренды, как правило, относятся к одному из следующих вариантов:

- полная невозможность использования имущества по прямому функциональному назначению, например торговых и спортивных объектов, кафе и ресторанов;
- ухудшение условий, предусмотренных договором аренды, например сокращение потока клиентов или возможностей по их обслуживанию.

Изменение на рынке аренды недвижимости

В условиях пандемии и ограничения деятельности предприятий происходит естественное ухудшение макроэкономических показателей экономики и, как следствие, падение арендных ставок, в том числе отложенное.

Объективная деградация макроэкономической ситуации в целом

Аналитические и статистические данные о фактическом и прогнозном состоянии рынков в условиях пандемии COVID-19 [7] свидетельствуют о том, что пандемия будет иметь длительный негативный эффект для макроэкономики. Ухудшение макроэкономической ситуации неминуемо отразится на показателях рынка аренды недвижимости.

Основные методические положения

В общем случае подходы к моделированию баланса экономических интересов

арендодателя и арендатора можно разделить по следующим позициям:

- позиция арендатора – основана на инструментарии доходного подхода к оценке (методы 1–4);
- позиция арендодателя – основана на инструментарии затратного подхода к оценке (метод 5);
- позиция рынка – основана на инструментарии сравнительного подхода к оценке (методы 6–8).

В анализе должны быть учтены существенные условия договора аренды по рассматриваемому объекту недвижимости, в том числе:

- характеристики объекта недвижимости (функциональное назначение, площадь, месторасположение и т. д.);
- наличие коммунальных и иных платежей в величине арендной платы;
- наличие НДС в величине арендной платы;
- срок действия договора аренды;
- иные существенные условия, например возможность перепрофилирования объекта недвижимости, условия/режим доступа в объект недвижимости, инвестиционные условия.

Сопоставимость – базовая предпосылка стоимостного анализа, подробно описана в большом количестве методической литературы (см. например, [8]). В рамках настоящей статьи этот аспект проблемы не рассматривается.

Выбор метода расчета арендной платы зависит от следующих основных факторов:

- функциональное назначение рассматриваемого объекта недвижимости;
- вид деятельности арендатора;
- ограничения на использование рассматриваемого объекта недвижимости в период пандемии;
- наличие существенной и достоверной информации для применения конкретного метода;
- наличие согласованной позиции между арендатором и арендодателем в части подходов к моделированию

рыночного снижения арендной платы в условиях пандемии COVID-19.

Условия и ограничения функционирования недвижимости в период пандемии могут изменяться. Могут наблюдаться как периоды ужесточения ограничений, так и периоды их смягчения; при этом указанные тренды могут иметь различную интенсивность и продолжительность. Выбор модели расчета следует осуществлять отдельно для каждого периода времени, в течение которого условия и ограничения функционирования существенно различались.

В качестве исходных данных для расчетов могут использоваться фактические и рыночные значения. При использовании фактических значений рекомендуется выполнить их проверку на соответствие типичным рыночным показателям (при наличии такой возможности) (см. [9]).

Методы расчета арендной платы

Позиция арендатора

Метод корректировки по показателям финансово-хозяйственной деятельности

Экономическая основа:

1) предприятие арендует недвижимость для получения выручки и, как следствие, прибыли. Экономическая рента недвижимости формируется как результат деятельности предприятий и является ее прямым рыночным следствием. В связи с этим для отдельного рода объектов, например торговых, распространенным вариантом установления арендной платы является привязка величины арендной платы к величине выручки (процент от выручки) либо комбинированный вариант (фиксированная плата плюс процент от выручки). Справедливый баланс величины рыночной арендной платы может быть достигнут с учетом корректировки на снижение выручки не только в торговых, но и в других типах объектов недвижимости;

2) выручка может иметь отложенный характер, то есть не всегда позволяет адекватно отразить сокращение деятельности

для предприятий с длительным производственным циклом, поскольку может являться результатом ранее реализованных товаров/выполненных работ и услуг. По этой причине в качестве показателей, отражающих сокращение финансово-хозяйственной деятельности (далее – ФХД), могут выбираться иные показатели, например натуральные показатели оборота (количество реализованных единиц товара, количество обслуженных клиентов и т. п.). Возможно использование комбинации таких показателей (мультипликаторов).

Алгоритм реализации:

- выявление и обоснование выбора показателей, отражающих сокращение ФХД;
- расчет (моделирование) значений показателей для рассматриваемого периода в предположении отсутствия влияния факторов пандемии (исходя из ретроспективы деятельности предприятия и обоснованных прогнозов его деятельности, актуальных к началу пандемии);
- расчет фактических показателей за рассматриваемый период в условиях пандемии;
- определение снижения арендной платы через соотношение величин, полученных на предыдущих этапах.

Комментарий:

- в рамках метода могут быть реализованы несколько моделей расчета на основе различных показателей ФХД;
- преимущества – обоснованная модель с точки зрения экономической теории, легитимизованная рынком схема расчетов;
- недостатки – трудоемкость выбора и расчета показателей ФХД.

Метод корректировки по складской функции

Экономическая основа

Ограничения использования объекта

недвижимости приводят к тому, что он не используется по прямому назначению (например торговля или офис), при этом сохраняется функция склада (хранение имущества арендатора, товарных запасов и т. д.). Эта складская функция отражает полезность пользования объектом в период действия ограничений и может отражать экономический баланс интересов арендатора и арендодателя.

Алгоритм реализации:

- сбор цен предложений/сделок по аренде складов с полезностью, аналогичной полезности рассматриваемого объекта недвижимости при его использовании в качестве склада. Аналогичная полезность определяется с учетом местоположения, площади, наличия отопления и иных существенных факторов стоимости рассматриваемого объекта недвижимости;
- корректировка ставок аренды за объекты-аналоги на различие с рассматриваемым объектом, включая скидку на торг;
- определение рыночной арендной платы при условии использования рассматриваемого объекта в качестве склада.

Комментарий:

- если в районе расположения объекта отсутствуют в достаточном количестве склады (например деловые центры мегаполисов), то можно использовать в качестве аналогов объекты с иным расположением с внесением соответствующих корректировок. Величина корректировки на функциональное назначение может быть получена на основе рыночных соотношений ставок аренды для отапливаемых складов и объектов, соответствующих по своему назначению рассматриваемому объекту;
- преимущества – метод в значительной мере отражает содержание огра-

ничений по использованию объекта;

- недостатки – арендатор не имеет отдельной потребности в использовании рассматриваемого объекта недвижимости в качестве склада; складская функция, по сути, является навязанной – отсутствуют объективные основания платить за такую функцию отдельно.

Метод корректировки по численности работающих сотрудников

Экономическая основа

Полезность объекта в отдельных случаях коррелирует с количеством работающих в объекте сотрудников. Многие компании часть сотрудников не перевели на удаленную работу в связи с необходимостью поддержки базовых функций предприятий.

Алгоритм реализации:

- определение среднего количества сотрудников, работавших в рассматриваемом объекте до пандемии;
- определение среднего количества сотрудников, работавших в объекте недвижимости в рассматриваемый период;
- определение арендной платы исходя из соотношения величин, полученных на предыдущих этапах.

Комментарий:

- корректировка по количеству сотрудников в офисах также может быть рассчитана на основе новых требований по организации работы предприятий (см. [10]);
- преимущества – есть доказательные данные о количестве работавших до/в период пандемии, отражает реальную загрузку объекта, простота расчета;
- недостатки – метод не описывает ситуацию, когда люди не работали вообще, количество работающих не имеет прямой связи с доходами предприятия.

*Метод дополнительных
(альтернативных) издержек*

Экономическая основа

Арендатор может нести дополнительные расходы по обеспечению удаленного (по сути, альтернативного) офиса. Таким образом, арендатор платит за оборудование рабочих мест дважды, если сотрудники работают в удаленном формате. Величина издержек на обеспечение удаленного офиса может быть компенсирована арендатору.

Алгоритм реализации:

- установление состава расходов (оборудования и прочих единовременных и операционных расходов, включая аренду альтернативных помещений), необходимых для обеспечения функционирования удаленных рабочих мест;
- определение рыночного размера установленных расходов;
- расчет издержек на общее количество сотрудников арендатора, работающих в удаленном формате.

Комментарий:

- преимущества – отражает реальные обстоятельства, коррелирует с общими подходами по компенсации убытков в виде реально понесенных затрат, необходимых для обеспечения функционирования предприятия в удаленном формате;
- недостатки – метод применим только для предприятий, которые специально перевели работников на удаленный формат работы на период пандемии.

Позиция арендодателя

Затратный метод

Экономическая основа

Собственник рассматриваемого объекта недвижимости несет расходы по содержанию объекта независимо от сдачи его в аренду, независимо от характера огра-

ничений по его использованию в период пандемии. Можно считать справедливой компенсацию собственнику фактических расходов на содержание объекта недвижимости, возможно, с учетом минимальной рентабельности.

Алгоритм реализации:

- установление состава и размера всех фактических расходов арендодателя: налог на имущество, амортизация, платежи по кредиту, эксплуатационные и коммунальные расходы и т. д.;
- определение арендной платы как суммы расходов арендодателя.

Комментарий:

- дополнительно к прямым расходам собственнику может быть компенсирована экономически обоснованная упущенная выгода в размере начисленной на расходы минимальной рентабельности (например на основе ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации либо ставок депозитов);
- преимущества – метод позволяет получить обоснованную минимальную границу компенсации собственнику;
- недостатки – трудоемкость расчета (необходимость индивидуального сбора и анализа расходов по каждому объекту).

Позиция рынка

Метод сравнительного анализа

Экономическая основа

Рыночные ставки аренды снижаются в результате как общего падения общеэкономических показателей, так и ограничений на использование объекта в краткосрочном/среднесрочном периоде. Ставка аренды по объекту должна быть приведена к рыночным значениям.

Алгоритм реализации:

- подбор объектов-аналогов, по кото-

рым ставки аренды снизились с учетом изменения условий функционирования;

- корректировка ставок аренды за объекты-аналоги на различие с рассматриваемым объектом (например с использованием положений подпункта «е» пункта 22 ФСО № 7 [11]), включая скидку на торг;
- определение рыночной арендной платы.

Комментарий:

- преимущества – понятный рыночный алгоритм анализа, дает хорошие результаты при ожидаемом аналитиками дальнейшем падении рынка аренды, отражает наблюдаемую рыночную ситуацию;
- недостатки – недостаточно полно отражает сущность ограничения (невозможность/ограничения/изменение условий использования, на дату анализа ставки могут упасть незначительно и только относительно части объектов ввиду инертности рынка).

Метод исторических экономических аналогий

Экономическая основа

Падение ставок в том числе вызвано падением макроэкономических показателей и сокращением спроса. Аналогичные падения ставок уже наблюдались в исторической ретроспективе в прошлые кризисы (2008, 2014 годы). На основе анализа ретроспективных данных по макроэкономическим показателям и падениям ставок можно установить справедливую величину сокращения.

Алгоритм реализации:

- выбор макроэкономических показателей (см., например, [12]), имеющих корреляцию с арендными ставками (например ВВП, ВРП);
- сравнительный анализ абсолютных и

относительных значений изменений за периоды кризисов и текущий момент времени;

- выведение корректирующих коэффициентов/мультипликаторов;
- применение мультипликаторов к контрактной величине арендной платы.

Комментарий:

- преимущества – учет влияния макроэкономических показателей;
- недостатки – метод не отражает основную причину снижения ставок (ограничения на использование объекта, недостаточная корреляция и сложность установления функциональной зависимости арендных ставок от макроэкономических показателей, запаздывание статистики по макроэкономическим показателям).

Метод аналогичных скидок

Экономическая основа

В целом для рынка характерна ситуация, когда многие арендодатели предоставляют скидки арендаторам в связи со сложившейся ситуацией. Рыночная величина скидки (снижения размера арендной платы) может быть рассчитана на основе исследования подобных скидок.

Алгоритм реализации:

- исследования типичных скидок по рассматриваемому сегменту рынка недвижимости посредством опросов, сбора статистических данных;
- установление рыночной скидки для рассматриваемого объекта;
- применение скидки к контрактной величине арендной платы.

Комментарий:

- преимущества – прямой учет сложившейся рыночной ситуации;
- недостатки – трудоемкое исследование рынка, большой разброс значений скидок на рынке.

Заключение

Проведенная апробация (см. [5]) показала состоятельность описанного методологического аппарата и позволила установить конкретные величины снижения арендной платы для основных сегментов рынка недвижимости. Для примера в таблице показано снижение арендной ставки по различным классам офисов по каждому из методов. В целом, следует отметить, что среднее снижение величины арендной платы является существенным.

Согласование результатов расчета, полученных по различным методам расчета и моделям внутри одного метода (при необходимости), обосновывается с учетом анализа:

- достоверности исходных данных;
- соответствия конкретного метода / модели расчета рассматриваемому объекту и сегменту рынка;
- достоверности результатов, полученных по конкретному методу/модели.

Результаты расчета рыночного снижения арендной платы существенно отличаются

*Снижение арендной ставки по классам офисов, (диапазон) / среднее *, %*

№ метода	Метод корректировки	Класс офиса			
		все классы	A	B	C
2 **	По складской функции	<i>По данным рыночных предложений аренды</i>			
		(28–65) / 46	(44–63) / 54	(56–65) / 60	(28–44) / 35
		<i>По данным справочников</i>			
		(18–74) / 43	(42–74) / 57		(18–41) / 28
3	По численности работающих сотрудников	(30–100) / 73			
4	По дополнительным издержкам	(42–65) / 56	– / 42	– / 60	– / 65
5	Затратный	<i>Без учета рентабельности арендодателя</i>			
		(72–81) / 77	– / 81	– / 78	– / 72
		<i>С учетом рентабельности арендодателя</i>			
		(71–80) / 75	– / 80	– / 76	– / 71
6	Сравнительного анализа	(4–27) / 14	(4–22) / 13	(9–27) / 16	(9–19) / 13
7	Исторических экономических аналогий	(16–19) / 18	– / 16	– / 19	– / 19
8	Аналогичных скидок	(30–75) / 52	(30–50) / 41	(30–70) / 55	(33–75) / 51

* Расчет средних величин снижения ставки аренды и диапазона в разных методах проводился по-разному, в зависимости от исходных данных:

- при наличии множества исходных данных, требующих систематизации и обработки, определялись диапазон и средняя величина снижения (методы 1, 2, 3, 6, 8);
- при наличии на рынке информации о средних значениях проводился расчет сразу средней величины снижения, без приведения диапазона (методы 4, 5, 7).

** Метод № 1 (по показателям финансово-хозяйственной деятельности) имеющаяся на рынке информация позволила применить только для торговых объектов, объектов общепита и услуг населению, без разделения на классы. Для офисов этот метод применить не удалось. Результаты расчетов показали, что снижение арендной ставки лежит в диапазоне 33–90 процентов, а среднее тяготеет к величине 70 процентов.

по отдельным методам ввиду формирования с разных рыночных позиций, при этом могут служить объективной основой для формирования переговорных позиций и установления справедливого рыночного баланса.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций : Федеральный закон от 1 апреля 2020 года № 98-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

3. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях принятия неотложных мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и предотвращение последствий распространения новой коронавирусной инфекции : Федеральный закон от 8 июня 2020 года №166-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 2 : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 апреля 2020 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

5. Методические рекомендации «Определение размера рыночного снижения арендной платы в условиях пандемии COVID-19» МР–3/20 от 9 июля 2020 года. URL: https://srosovnet.ru/content/editor/news/2020/100620/MR-20_3-09062020.pdf

6. Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции : постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 года № 434. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

7. Методические и организационные вопросы оценки в условиях пандемии МР–1/20 от 30 марта 2020 года с дополнениями от 12 мая 2020 года. URL: https://srosovnet.ru/activities/Metod/pandemic/MR_pandemiya_actual/

8. Подготовка к квалификационному экзамену оценщиков : учебник / под. общ. ред. М. О. Ильина. М. : ООО «Про-Аппрайзер», 2018. 296 с.

9. Методические разъяснения по проверке достоверности информации от 29 октября 2019 года № МР-3/19. URL: <https://srosovnet.ru/content/editor/news/2019/october%202019/proverka-dostovernosti-informacii.pdf>

10. О направлении рекомендаций по организации работы предприятий в условиях распространения рисков COVID-19 : письмо Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 20 апреля 2020 года № 02/7376-2020-24. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

11. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

12. Предварительная оценка исполнения федерального бюджета за январь – апрель 2020 года : [сайт Министерства финансов Российской Федерации]. URL: https://www.minfin.ru/ru/press-center/?id_4=37059-predvaritelnaya_otsenka_ispolneniya_federalnogo_byudzheta_za_yanvar_-_aprel_2020_goda