



Анализ практики оценки рыночной стоимости права
требования соразмерной платы за право
ограниченного пользования имуществом (сервитут)
на примере ПАО «ФСК ЕЭС»

27.02.2019



Нормативная база, понятия и определение сервитута

- **Сервитут** - это право ограниченного пользования чужим земельным участком (ГК РФ Статья 274, ЗК РФ Статья 23);
- Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, **соразмерную плату** за пользование участком;
- Лицо, право которого нарушено, может требовать **полного возмещения причиненных ему убытков** (ГК РФ Статья 15);
- **Под убытками понимаются** расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (**реальный ущерб**), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (**упущенная выгода**) (ГК РФ Статья 15);
- При определении **размера убытков**, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков временным занятием земельных участков, учитываются убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также расходы, связанные с временным занятием земельных участков (постановление Правительства РФ от 07.05.2003 № 262);
- При определении **размера убытков**, причиненных собственникам земельных участков ограничением их прав, **учитываются разница** между рыночной стоимостью земельного участка **без учета ограничений прав** и рыночной стоимостью земельного участка **с учетом этих ограничений**;
- Приказом от 14.01.2016 № 10 **утверждены методические рекомендации по расчету размера убытков**, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;
- 1 сентября 2018 г. вступили в силу поправки в ЗК РФ (от 03.08.2018 N 341-ФЗ). Пунктом 7 статьи 39.37 ЗК РФ предусмотрены цели установления **Публичного сервитута**, статьей 39.46 ЗК РФ предусматривается способ определение платы за сервитут.

Процесс оформления ЗПО

- ПАО «ФСК ЕЭС», в рамках инвестиционной деятельности, при строительстве объектов электросетевого хозяйства (ВЛ, подстанции - далее объектов ЭСХ) необходимо проведение мероприятий по оформлению земельно-правовых отношений (далее – ЗПО) на период строительства;
- Оформление ЗПО с правообладателями земельных участков (далее - ЗУ), в границах которых осуществляется строительство объектов, может проводиться путем заключения договоров аренды/субаренды ЗУ или соглашений об установлении сервитута с заключением соглашений о компенсации убытков, а также путем изъятия ЗУ для государственных нужд;
- В случаях заключения договоров аренды/субаренды ЗУ, соглашений об установлении сервитута, соглашений о компенсации убытков существует практика, когда правообладатели ЗУ заявляют свои требования в части размера арендных платежей/платы за сервитут/величины убытков, ссылаясь на нормы ст. 421 ГК РФ (Свобода договора), при этом величина рыночного размера арендной платы/платы за сервитут/убытков, определенная независимой оценочной организацией, зачастую меньше заявленных правообладателем требований;
- В настоящее время у ПАО «ФСК ЕЭС» существует несколько инструментов урегулирования ЗПО, в том числе - изъятие и публичный сервитут;
- Основная часть ЗУ, предполагаемых к сделкам – это ЗУ сельскохозяйственного назначения в различных регионах РФ;
- На период строительства объектов ЭСХ ПАО «ФСК ЕЭС» заключаются договоры/соглашения в отношении ЗУ, находящихся в полосе отвода, сроком 2-3 года. В указанный период в полосе отвода проводятся строительные работы и использование ЗУ правообладателем ограничено.
- Для эксплуатации объектов ЭСХ ПАО «ФСК ЕЭС» необходимо оформление ЗУ только под опорами (пятаки);
- В отношении объектов ЭСХ устанавливаются охранные зоны (Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160).

Способы определения соразмерной платы за сервитут

В рамках строительства и эксплуатации объектов ЭСХ ПАО «ФСК ЕЭС» заключает соглашения об установлении Сервитута на период строительства и эксплуатации Объектов, а сделки совершаются на основании подготовленных независимыми Оценочными организациями отчетов об оценке.

Исходя из практики ПАО «ФСК ЕЭС» по рассмотрению отчетов об оценке, соразмерная плата за Сервитут в отчетах об оценке определяется преимущественно следующими способами:

1

При постоянном использовании ЗУ (полоса отвода при строительстве объекта ЭСХ) соответствует ставке арендной платы в год;

2

От степени использования Сервитута, с учетом следующих факторов:

- от доли ЗУ, занятого сервитутом;
- от степени ограничения пользования ЗУ в результате установления сервитута; от интенсивности использования сервитута;
- от степени влияния сервитута на распоряжение ЗУ (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

3

Соответствует убыткам, причиненным правообладателю ЗУ, плата за Сервитут равна рыночной стоимости права требования убытков (ущерб и упущенная выгода).

Учитывая разнообразие подходов к определению платы за Сервитут (приведенный перечень способов не является исчерпывающим), можно сделать вывод, что в настоящее время отсутствует общепринятая, а также понятная и объективная методика определения соразмерной платы за Сервитут.

Соразмерная плата за Сервитут как ставка арендной платы

Большая часть соглашений об установлении Сервитута ПАО «ФСК ЕЭС» заключается в отношении ЗУ сельскохозяйственного назначения в различных регионах РФ, в связи с чем возникают следующие проблемы:

- Неразвитость рынка аренды ЗУ сельскохозяйственного назначения в регионах;
- Определение оценщиком ставки арендной платы методом рекапитализации, что не учитывает индивидуальность ЗУ;
- Единичные предложения по продаже ЗУ и, соответственно, неравномерная выборка аналогов;
- Существенное отличие ЗУ по степени их использования правообладателем (произрастание различных культур, необрабатываемые ЗУ и пр.);
- Применение оценщиком метода наиболее эффективного использования (далее – НЭИ);
- Целесообразность и необходимость оплаты убытков (ущерб и упущенная выгода), после окончания срока соглашения (период рекультивации).

- ✓ В рамках титула по строительству ЛЭП может быть подготовлено порядка 200 отчетов об оценке, учитывая, что ЗУ по трассе соседние их ставки арендной платы сопоставимы, соответственно каждый конкретный ЗУ оценщиком не анализируется. При указанном подходе ставки аренды для обрабатываемых и заброшенных ЗУ обычно не отличаются;
- ✓ Из-за существенного разброса ценовых предложений, и варьирования ставки капитализации (отличия в разы) ставки арендной платы у разных оценщиков могут отличаться в несколько раз;
- ✓ Применение НЭИ, в предположении, что ЗУ после строительства изменит разрешенное использование (ввиду закона эксплуатация ЛЭП возможна только на землях промышленного назначения).

Соразмерная плата за Сервитут в зависимости от степени использования земельного участка

При эксплуатации ЛЭП степень использования земельных участков может варьироваться

Факторы оказывающие влияние на сервитут

Факторы убытка/ Уровень убытка	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Доля земельного участка занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади ЗУ	Ниже среднего	Практически половина	Выше среднего, более половины	Значительная, практически вся площадь ЗУ
Степень ограничения пользования	Незначительная, не составляет препятствий	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия	Среднее, собственник теряет возможность использовать ЗУ	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать ЗУ
Интенсивность использования сервитута	Низкая, очень редко	Ниже среднего	Средняя	Выше среднего, возникают достаточно часто	Высокая, используется интенсивно.
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении ЗУ	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом

С целью определения степени влияния каждого из факторов определен дискретный диапазон изменения значений факторов (от 0% до 100% с шагом 25%), веса факторов установлены равновеликими, сумма факторов делится на количество наблюдений. Выбор значения является экспертным мнением оценщика.

<http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitut.html>

- ✓ Стоит обратить внимание, что в соответствии с данной методикой плата за сервитут не может превышать рыночную стоимость выкупа ЗУ (площадь занятая сервитутом) в собственность или величину арендных платежей за этот ЗУ.
- ✓ Однако в практике, в том числе и в рамках Судебных экспертиз, представлялись отчеты, в которых соразмерная плата за сервитут существенно превышала рыночную стоимость выкупа ЗУ.

Соразмерная плата за Сервитут соответствует величине убытков

В соответствии с НК РФ под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы (упущенная выгода). При определении величины убытков возникают следующие сложности.

В рамках определения упущенной выгоды:

- Отсутствие подтверждающих документов;
- Отсутствие утвержденного перечня требуемых для проведения оценки документов;
- Отсутствие аналитики по себестоимости, рентабельности, урожайности сельскохозяйственных культур (единственный источник Росстат);
- Единовременная выплата арендной платы и убытков.

В рамках определения реального ущерба:

- Выплаты за проведение работ по биологической рекультивации ЗУ (отсутствие методики, различные сроки проведения, существенные различия в стоимости);
- Снижение стоимости ЗУ от строительства на нем ЛЭП (как разница в стоимости различных категорий);
- Анализ влияния Сервитута на весь ЗУ правообладателя и возможность его дальнейшего использования по назначению (особенно актуально для ИЖС и земель промышленности).

Таким образом, определяющим при расчете убытков на время занятия участка для строительства объектов ЭСХ является наличие в отчете об оценке исчерпывающих доказательств деятельности правообладателя на ЗУ и осуществление расчета убытков исходя только из этой деятельности, а не из НЭИ или иных допущений.

В случае отсутствия какой либо деятельности на ЗУ, возмещение упущенной выгоды производиться не должно.

Анализ необходимости и целесообразности проведения биологической рекультивации оценщиками не проводится.

Соразмерная плата за Сервитут Вывод

- Отсутствует единый подход к определению величины арендной платы за ЗУ сельскохозяйственного назначения, данная ставка в рамках одного района не может различаться в разы (метод рекапитализации);
- Необходимо анализировать каждый конкретный участок, так как участок который используется в производстве не должен иметь ставку арендной платы, равную необработанному ЗУ;
- Изменение разрешенного использования ЗУ в поле не всегда повышает его полезность и рыночную стоимость;
- Метод определения соразмерной платы за Сервитут через факторы его влияния носит субъективный характер и используется многими оценщиками не верно, может существенно превышать стоимость выкупа, что многократно увеличивает плату за Сервитут;
- Убытки не являются самостоятельным объектом оценки, а в отсутствие нормативной базы для их определения на которую могли бы опираться оценщики вызывает негативные тенденции, связанные с завышением «по-факту» размеров компенсируемых убытков. Возмещаются «потери сельхозпроизводства», и иные, не поддающиеся рыночной оценке абстрактные убытки и не учитывающие условий текущего хозяйствования на участках, обычно в качестве подтверждения наличия убытков к отчету прикладывается письмо правообладателя ЗУ, что может приводить к злоупотреблениям;
- Ввиду отсутствия общих правил, на которые бы опирался оценщик при определении размера возмещения, проверять отчеты об оценке затруднительно, так как любой вариант расчета соразмерной платы за сервитут или величины убытков может иметь обоснование.

Предложение

- Разработать Методические указания, которые содержат алгоритм действий оценщика и перечень информации требуемой/необходимой для проведения расчета убытков, сервитута;
- Создать площадку для возможности коллегиального решения и рассмотрения спорных: методик, расчетов и подготовленных оценщиками отчетов.

Спасибо за внимание!