

# Расчет суммы возмещения при изъятии земельных участков – условия задачи глазами оценщика

Наталья Морина

Круглый стол  
Изъятие недвижимости для государственных нужд.  
Теория и практика оценки компенсаций: проблемы  
и их решение

Москва 2019

XLPartners

## О чем пойдет речь

1. Законодательный фундамент
2. Компоненты условия задачи:
  - а) Концепция рыночной стоимости
  - б) Наиболее эффективное использование
  - в) Изъятие части участка
  - г) Прекращение частичных прав
  - д) Обременения участков
  - е) Незарегистрированные строения
  - ж) Свидетельства убытков и упущенной выгоды
  - з) Налогообложение сделок при изъятии
3. Выводы

# Законодательный фундамент

## Справедливое равноценное возмещение (just compensation)

Принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд допускается при условии предварительного и равноценного возмещения. (ГК, ст. 281)

В мировой практике – принцип эквивалентности: Правообладатель должен остаться в той же финансовой позиции, что и до изъятия земли, то есть платеж должен быть не меньше его потерь, но в то же время и не больше.

## Единство компонентов недвижимости (unit rule)

Если одновременно с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таком земельном участке и принадлежащих правообладателю данного земельного участка объектов недвижимого имущества, в возмещение за изымаемое имущество включается рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, право собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению. (ГК, ст. 281)

## Игнорирование эффекта проекта (betterment)

Планируемое изъятие земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества не учитывается при определении размера возмещения (ЗК, ст. 56.8)

# Законодательный фундамент

## Составляющие справедливого возмещения

- Рыночная стоимость изымаемого участка (прав на него);
- Убытки, причиненные изъятием участков, включая обязательства перед третьими лицами;
- Упущенная выгода.

(ЗК, ст. 56.8)

## Определение суммы возмещения – оценочная деятельность

Размер возмещения за земельные участки определяется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. (ЗК, ст. 56.8)

## Фиксация состояния изымаемого объекта на определенную дату

В целях определения размера возмещения рыночная стоимость земельного участка, право частной собственности на который подлежит прекращению, ... определяется исходя из **разрешенного** использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка. (ЗК, ст. 56.8)

Вновь созданные объекты недвижимости и улучшения **не принимаются во внимание** при расчете суммы возмещения после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии. (ЗК, ст. 56.8, п.8)

Стоимость определяется на день, предшествующий принятию решения об утверждении документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта федерального значения или регионального значения. (№43-ФЗ от 5 апреля 2013 г. "Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", ст. 13)

# Эквивалент равноценного возмещения – рыночная стоимость

Концепции справедливого возмещения соответствует рыночная стоимость.

Платеж может быть выше рыночной стоимости за счет компенсации других убытков.

Рыночная стоимость не учитывает:

- факт принудительного вовлечения в сделку обеих сторон;
- отсутствие конкуренции и альтернатив у покупателя и продавца;
- отношение правообладателя к изымаемому имуществу, ущерб морального характера.

Рыночная стоимость – цена сделки, не затраты.

Компенсация на основе затрат допустима для некоторых категорий недвижимости, которая никогда не бывает предметом сделки (церковь, театр), для других – требует подтверждения рыночными ценами.

Способы определения рыночной стоимости – общие для любых целей. Подходы к оценке: сравнительный, доходный, затратный.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

(Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1997 г. «Об оценочной деятельности»)

# Рыночная стоимость проявляется в наиболее эффективном использовании

Оценка для любого иного варианта использования не приводит к рыночной стоимости.

Трактовка п.5 ст. 56.8 возможна только с учетом основных принципов – справедливой компенсации, на основе рыночной стоимости, без учета эффекта реализации проекта.

Подмена понятия юридической разрешенности как условия выбора НЭИ исключительным выбором в пользу вида разрешенного использования (ВРИ) ведет к нарушению принципа справедливой компенсации на основе рыночной стоимости.

Логика обычной практики оценки :

- вид разрешенного использования – одна из характеристик земельного участка;
- существует законный порядок смены ВРИ;
- анализ соответствия ВРИ на дату оценки НЭИ, возможности смены ВРИ – составляющие вывода о НЭИ участка и его рыночной стоимости.

Оценщик не должен принимать во внимание изменения, вызванные реализацией проекта, для которого происходит изъятие, в том числе изменение зонирования, разрешенного использования.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. (ФСО №7, п.13)

В целях определения размера возмещения рыночная стоимость земельного участка ...определяется исходя из разрешенного использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка. (ЗК, ст. 56.8, п. 5).



# НЭИ участка часто реализуется в составе большего участка

Возможны ситуации, когда НЭИ участка достигается в связке с соседними, а отдельно от них не имеет перспектив, которые можно было бы монетизировать.

Изымаемый участок может быть сформирован как отдельный объект учета в ЕГРН на момент оценки либо быть частью большего участка.

Межевание и отдельный учет не меняет способа наиболее эффективного использования участка.

В зарубежной практике введено понятие главного, большего участка (larger parcel) по отношению к изымаемому, для которого анализируется НЭИ.

Ограничения использования –  
участок №6 - береговая линия  
участок №7 – лес



# Компенсация при изъятии части участка не равна ее рыночной стоимости

Возможные последствия изъятия части участка для сохраняющегося у правообладателя:

- ухудшается подъезд или участок его вовсе лишается;
- перекрывается доступ к воде, виду;
- ухудшается конфигурация;
- меняется НЭИ.

<b>Рыночная стоимость «до»</b>		<b>Рыночная стоимость части</b>
-	=	+
<b>Рыночная стоимость «после»</b>		<b>Убытки для сохраняющегося участка</b>

В целях определения размера возмещения за изымаемый земельный участок, который подлежит образованию, рыночная стоимость такого земельного участка, находящегося в частной собственности (рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на такой земельный участок), определяется как разница между рыночной стоимостью исходного земельного участка (рыночной стоимостью прекращаемых прав на исходный земельный участок) и рыночной стоимостью земельного участка, сохраняющегося у правообладателя (рыночной стоимостью сохраняющихся прав). (ЗК, ст. 56.8, п. 4).

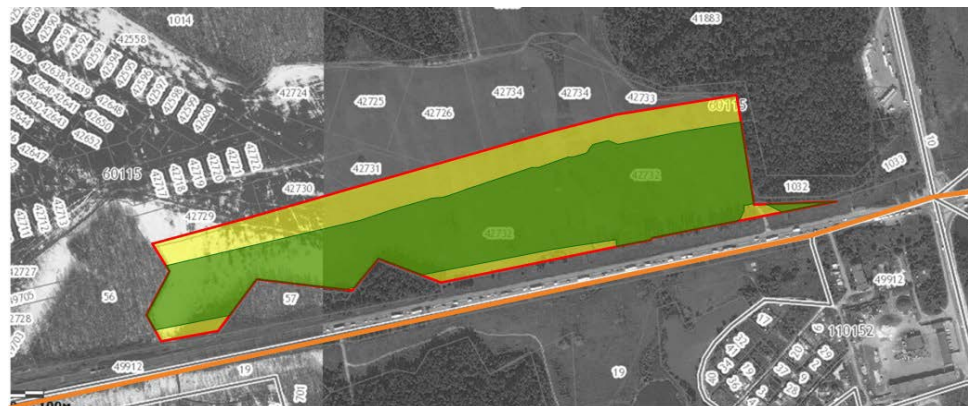
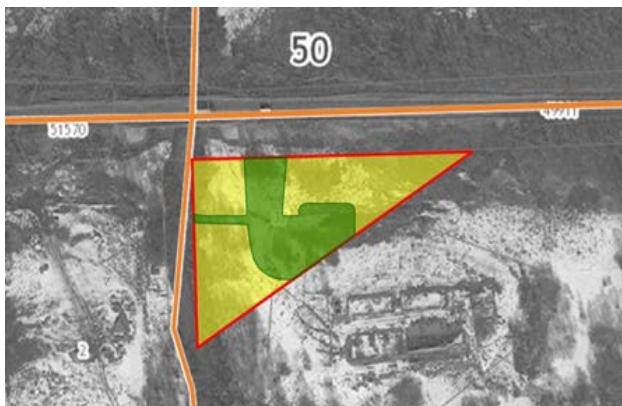


# Свойства сохраняющихся участков меняются

Изъятие части участка препятствует реализации проекта в соответствии с НЭИ



Разделение исходного участка на нефункциональные части, ухудшение подъезда



# Оценка рыночной стоимости участка «до» изъятия и «после» – две процедуры, два объекта оценки

Особенности предусматриваются заданием на оценку.

Описанию и исследованию подлежат качества объекта оценки и факторы стоимости в обоих случаях – до изъятия и после него.

Оценщик должен иметь графическое и визуальное представление об изымаемом участке, располагать исходными данными для идентификации границ изымаемого участка.

**Изъятие части участка дороги для организации примыканий без изменения в использовании**



# Компенсация частичных прав – бессрочного пользования, аренды

## Правила оценки стоимости:

Стоимость прав аренды равна капитализированной разнице между рыночными и фактическими арендными платежами за участок, и представляет собой **экономию арендатора**.

Необходимые данные для оценки права аренды – **условия договора аренды**: арендная плата, срок, условия выкупа в собственность. Они должны быть указаны **в задании на оценку**.

## Особенность российской действительности –

Преимуществом аренды является не столько экономия на арендной плате, сколько **льгота при выкупе земли в собственность**. В Московской области арендатор может выкупить участок в собственность по цене равной 15% от кадастровой стоимости земли при наличии на нем зарегистрированных в собственности правообладателя объектов недвижимости (Постановление Правительства МО от 2 мая 2012 №639/16 «Об установлении цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена, гражданам и юридическим лицам, имеющим в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на таких земельных участках»).

В случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленным юридическому лицу, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная **СТОИМОСТЬ права аренды земельного участка** на установленный законом предельный (максимальный) срок, а в случае отсутствия установленного законом предельного (максимального) срока – на сорок девять лет. (ЗК, ст. 56.8, п.3)

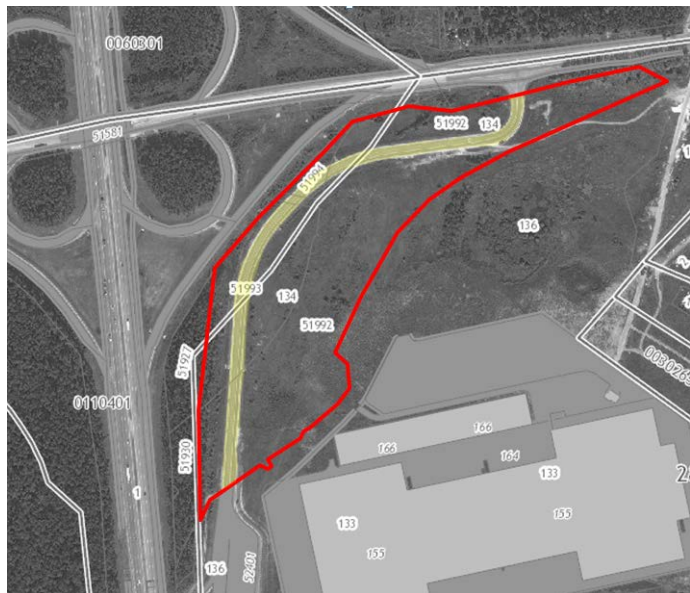
В случае досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком рыночная стоимость данного права определяется как **РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ права аренды земельного участка** до истечения срока действия указанных договоров. (ЗК, ст. 56.8, п.3)



## Сумма рыночной стоимости прекращаемых в связи с изъятием прав не может превышать рыночную стоимость полного права собственности

При изъятии участка, обремененного сервитутом, прекращаются права как собственника, так и сервитутария.

### Обременение в виде сервитута под дорогу



При оценке суммы возмещения собственнику участка типичное допущение о том, что **участок рассматривается как свободный от обременений** – не работает, другой пользователь участка имеет право потребовать свою долю компенсации.

При прекращении прав собственности на участок, сданный в аренду, одновременно будет прекращено действие договора аренды с соответствующей компенсацией арендатору.

Стоимость полного права собственности  
=

Стоимость права  
собственности с  
учетом  
обременения

+

Стоимость прав  
обременен

Стоимость права  
арендодателя

+

Стоимость прав  
арендатора

# Допущение об отсутствии обременений в праве использования участка не работает

Обременения – в виде охранных зон, сервитутов, договоров – реальность. Предусмотрена регистрация обременений в ЕГРН.

Оценщик не может по умолчанию следовать заданию на оценку, если в процессе работы, инспекции обнаруживает противоречия с действительностью. Возможен и необходим возврат к постановке задачи либо необходимо заранее предусмотреть ситуацию в самом задании на оценку.

## Обременение участка в виде месторождения песка



Разрешенное использование: разработка песчаного карьера.

Участок сдается в аренду под разработку песка, договор сроком на 10 лет.

В соответствии с градостроительным планом, на земельном участке можно размещать объекты промышленного назначения.

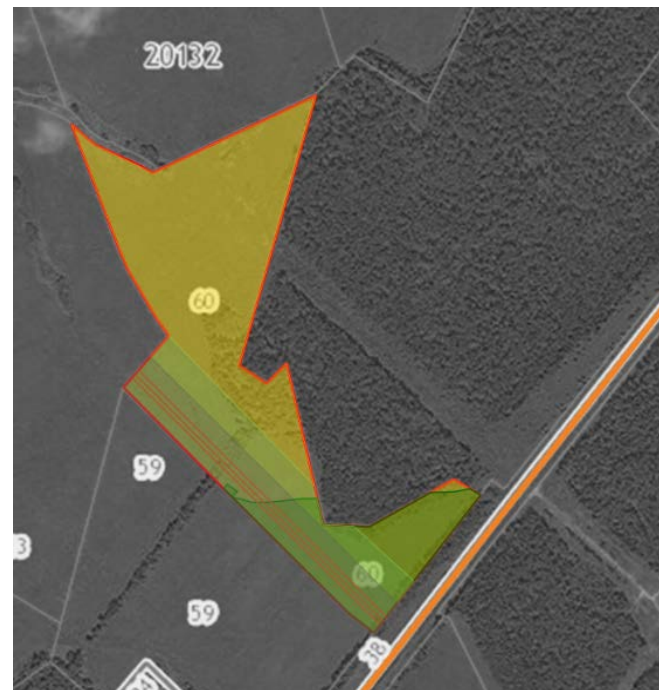
# Охранные зоны – очень распространенный вид ограничений

Коммуникации, проложенные по исходному участку или по соседним, и создаваемые ими охранные зоны представляют собой обременения участка. Возможности использования этих территорий ограничены и регламентированы.

Ограничения в правах использования снижает рыночную стоимость участка.

Если изымаемая часть участка приходится на такие зоны, сумма возмещения будет ниже рыночной стоимости свободного участка.

**Изымаемый участок попадает в охрannую зону ЛЭП**



# Наличие незарегистрированных улучшений

Параметры изымаемой недвижимости часто отличаются от данных в ЕГРН и распоряжения об изъятии. Оценщик обычно **не проводит экспертизу законности строений**, это – вне его компетенции. Следует предусмотреть и согласовать особые допущения **в задании на оценку**, что возможно после инспекции.

«Для подготовки и заключения соглашения об изъятии недвижимости **постановка на государственный кадастровый учет** объектов недвижимого имущества, которые расположены на изымаемых земельных участках и сведения о которых не внесены в государственный кадастр недвижимости, **не требуется**. (ЗК, ст. 56.7, п.3).

«В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется **изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества**, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества... или рыночная стоимость ...прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.» (ст. 56.8 п.2)

При определении размера возмещения **не подлежат учету**:

- 1) объекты недвижимого имущества, ... произведенные **вопреки ... разрешенному использованию...**;
- 2) неотделимые улучшения земельного участка ..., произведенные **после уведомления правообладателя ... о принятом решении об изъятии земельного участка ...**, за исключением ... произведенных в целях обеспечения безопасности такого недвижимого имущества в процессе его использования ...;
- 3) объекты недвижимого имущества, строительство которых осуществлено **после уведомления правообладателя ... о принятом решении об изъятии земельного участка ...**, за исключением случаев, если это строительство осуществлялось на основании ранее выданного разрешения на строительство;
- 4) объекты недвижимого имущества, для строительства которых **не требуется выдача разрешения на строительство...** (ЗК, ст. 56.8, п.7)



## Концепция оценки убытков и упущенной выгоды в законодательных актах, регулирующих изъятие, не конкретизируется

Определение убытков не регулируется и законодательством и стандартами оценочной деятельности.

Убытки не являются объектом оценки. Могут быть дополнительно рассчитаны при оценке стоимости активов.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся 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. (ГК, ст. 130)

В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается **рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества**, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению. (ЗК, ст. 56.8).

## Следует различать убытки, как расходы, и неотделимые улучшения земельных участков – недвижимость

С позиции Гражданского кодекса под убытками понимаются	С точки зрения процедуры изъятия
<ul style="list-style-type: none"> <li>расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права,</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Относятся к расходам и учитываются в составе убытков –               <ul style="list-style-type: none"> <li>понесенные расходы в <b>неперемещаемые компоненты</b> (бизнеса), но не относимые прямо к недвижимости (например, приготовления к строительству на участке);</li> <li><b>будущие расходы</b> правообладателя в связи с изъятием участка, не связанные с обязательствами перед третьими лицами (в частности, затраты на альтернативную сделку, если таковые имеются), перемещение жилья или бизнеса;</li> <li><b>обязательства перед третьими лицами;</b></li> </ul> </li> </ol>
<ul style="list-style-type: none"> <li>утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб),</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Относятся к <b>рыночной стоимости земельного участка/недвижимости – инвестиции в неотделимые улучшения</b> земельного участка/объекта недвижимости (мелиорация, выравнивание, устройство подъезда, подведение коммуникаций), становятся частью недвижимости, чаще всего наблюдаемы;</li> <li>расходы на закрытие неперемещаемого бизнеса, в том числе оплата услуг консультантов, юристов;</li> </ol>
<ul style="list-style-type: none"> <li>неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (<b>упущенная выгода</b>)</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>упущенная выгода до момента восстановления нарушенного права, за исключением эффекта владения активом, относимого на его рыночную стоимость</li> </ol>

# Ограничение и допущения при работе с убытками

Понесенные расходы и обязательства перед третьими лицами должны быть **подтверждены правообладателем**.

Оценщик не проводит экспертизу подтверждающих документов, но **выражает мнение относительно адекватности** размера и рациональности понесенных расходов.

## Правила учета убытков

Будущие расходы следует оценивать на адекватность **наиболее эффективному поведению** разумного правообладателя для восстановления прав (бизнеса) в утраченном объеме и качестве активов – способы перемещения, нового строительства, закрытия.

При оценке будущих расходов необходимо **учитывать НЭИ участка**, исходя из которого выполнена оценка рыночной стоимости. Например, если НЭИ участка – несельскохозяйственного профиля, то восстановление почвы для ведения сельского хозяйства не увеличит его стоимость и не будет целесообразным.

## Некомпенсируемые убытки

Сделки, заключенные правообладателем изымаемой недвижимости после его уведомления о принятом решении об изъятии, если данные сделки влекут за собой увеличение размера убытков, подлежащих включению в размер возмещения за изымаемый земельный участок.  
(ЗК, ст. 56.8, п.7)

# Должна ли и чем должна подтверждаться упущенная выгода при изъятии участка?

При взыскании упущенной выгоды в административных делах истец/кредитор должен доказать, что он располагал реальными условиями для получения доходов, то есть предпринял конкретные меры для получения выгоды, сделал приготовления и не смог получить такую выгоду именно в результате недобросовестности, допущенной ответчиком.

Ничем не подтвержденные расчеты кредитора о предполагаемых доходах не должны принимать во внимание.

- В какой степени это применимо к расчету упущенной выгоды при изъятии?
- Какие доказательства необходимы и кто должен их представить для подтверждения условий получения дохода?

«При определении упущенной выгоды учитываются предпринятые кредитором для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления».  
(ГК, ст. 393)

В случае, если в результате изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества у правообладателей изымаемой недвижимости возникают убытки в связи с невозможностью исполнения ими обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, правообладатели изымаемой недвижимости обязаны представить лицу, выполняющему работы по оценке изымаемых земельных участков ..., документы, подтверждающие возникновение у правообладателей изымаемой недвижимости **убытков** в связи с невозможностью исполнения указанных обязательств.  
(ЗК, ст. 56.8)

## Сумма возмещения составляет доход правообладателя (продавца), на нее распространяется действие налогового законодательства

Виды уплачиваемых в сделке налогов отличаются в зависимости от системы налогообложения продавца – итоговая сумма возмещения, указываемая в соглашении об изъятии персонифицирована и определяется с учетом системы налогообложения продавца.

По-разному облагаются налогами продажа недвижимости и получение компенсации за убытки и упущенную выгоду, поэтому важно корректно разделить сумму возмещения между этими компонентами.

	Налог на прибыль/доходы	НДС
Рыночная стоимость недвижимости	Взимается	Взимается, за исключением стоимости прав собственности на землю
Убытки	Взимается	Не взимается
Упущенная выгода	Взимается	Не взимается

Из всех налогов только налог на прибыль/доходы от продажи недвижимости входит в состав рыночной стоимости недвижимости. Все прочие налоги могут быть включены или исключены по условиям задачи, на что следует обращать внимание при формировании итоговой суммы возмещения для заключения соглашения об изъятии.

# Условия задачи оценки для целей изъятия включает следующие пункты



## Юридические аспекты - вне компетенции оценщиков:

- Кто и как оценивает основания для компенсации за незарегистрированные строения
- Каков статус расчета убытков – не относится к оценке стоимости, не отрегулирован и не стандартизирован
- Кто и как оценивает основания для включения убытков и упущенной выгоды в состав суммы возмещения



## Методические – прорабатываются оценщиками:

- Разница между стоимостью участка до и после изъятия не равна рыночной стоимости изымаемого участка и не следует ее так именовать и ожидать равенства
- Оценка участка до и после изъятия – фактически два объекта оценки и две оценки
- Фиксация ВРИ на определенную дату не равносильно отказу от выбора НЭИ
- Как установить параметры условного договора аренды при определении возмещение за изъятие участков на правах бессрочного пользования
- Грань между недвижимостью и убытками
- Учет налоговых последствий сделок (НДС, подоходные налоги) – часть оценки полной суммы возмещения для заключения соглашения об изъятии
- Как игнорировать изменения на рынке, вызванные эффектом реализации проекта, для которого проводится изъятие
- Доход от недвижимости – элемент упущенной выгоды и стоимости недвижимости одновременно, необходимо избегать двойной счет



## Организационные – требуют обсуждения заказчиком работ и оценщиком:

- Каковы действия при несоответствии характеристик объекта оценки в распоряжении об изъятии, исходном задании на оценку действительности
- Какова глубина проверки состава и характеристик объекта оценщиком
- Возможна ли оценка в случае отсутствия доступа оценщика к информации об объекте

## **Выработка единообразных корректных подходов к определению сумм возмещения при изъятии возможна при заинтересованности и взаимодействии всех участников процесса**

Для формирования единообразной и корректной практики оценки сумм возмещения и изъятия необходимо вдумчивое отношение к процессу от постановки задачи и выработки допущений до выбора подходов и подведения итогов.

Крайне значима роль судебного оспаривания и судебных решений, когда доводы сторон рассматриваются со всем вниманием к содержанию расчетов, предпосылкам и условиям, в которых они выполнены, устанавливается причина отличий выводов разных экспертов и закрепляется доказанная, обоснованная позиция.

Методические рекомендации, предписания должны предусматривать ответы на широкий спектр вопросов, специфических для процедуры изъятия, основываться как на российском, так и международном опыте подобной оценки и судебной практике.

Заказчикам оценки совместно с оценщиками на этапе постановки задачи учитывать особенности в части юридических аспектов, свойств объекта оценки, допущений и ограничений исследования оценщика.



# Благодарю за внимание

 **XLPartners**

Нижний Кисловский пер., д. 6, стр.2, Россия, 125009

тел.: +7 (495) 276-41-62

[www.xlpartners.ru](http://www.xlpartners.ru)