

---

**Определение размера  
возмещения при изъятии ЗУ  
с/х назначения для  
государственных и  
муниципальных нужд: теория**



# Вопрос суда

---

- Определить размер возмещения убытков правообладателя земельного участка сельхозназначения по причине изъятия части участка площадью 12 кв.м. для размещения двух опор ВЛ 35 кВ. Общая площадь участка - 35 га.

# Причина спора

---

Энергетическая компания считает, что сумма размера возмещения составляет 3000 рублей.

Собственник земельного участка (ООО «Сурепка») требует 0,62 млн. руб. В суд представлен отчет Оценщика N «Об оценке рыночной стоимости убытков»

# ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ БАЗА

---

- **Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. N136-ФЗ (ред. от 08.03.2015):** статьи 9, 10, 11, 45, **49, 56.2-56.11, 57, 62**
- **Гражданский кодекс РФ (статьи 235, 239.2, **279**, 280, 281,282)**
- **Жилищный кодекс РФ (статья 32)**
- **Градостроительный Кодекс РФ, в ред.от 13.07.2015 г. (статья 9)**
- **Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» №499-ФЗ от 19.12.2014 г.(вступил в действие с 01.04.2015 г.)**
- **Постановление Правительства РФ от 07 мая 2003 г. №262 «Об утверждении правил возмещения убытков собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности третьих лиц» ( в ред 2015 г.)**

# Методическая основа

---

- 1** 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 (утв. Приказом МЭР РФ от 14 января 2016 г. N 10)
- 2.** Методические рекомендации по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам" (утв. Приказом МЭР России от 04.06.2019 №321)

# Принципиальные позиции нового законодательства

---

- Собственники, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков объединены в одно общее определение - **правообладатели земельных участков.**
- **Определены основания, содержание и процедура принятия решений и заключения соглашений об изъятии.**
- Уточнено, что за изымаемый земельный участок его **правообладателю предоставляется возмещение.**
- Возмещение за изымаемые земельные участки полагается не только собственникам, но и правообладателям, владеющим такими землями на правах аренды, безвозмездного пользования, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения (ст. 279 ГК РФ, ст. 56.8 ЗК РФ).

# Внимание, оценщики!

---

- 1. См.изменения в законодательстве с 01.04.2015 Г.**
- 2. ~~ВЫКУПНАЯ ЦЕНА~~ Размер возмещения!**
- 3. Отчет об определении размера возмещения= Отчет о определении рыночной стоимости+Отчет о размере убытков**

# Какова величина размера возмещения в данном случае?

---

- Размер возмещения – это рыночная стоимость земельного участка площадью 12 кв.м. + величина убытков.
- **Отчет об определении размера возмещения= Отчет о определении рыночной стоимости+Отчет о размере убытков.**

# Какие убытки несет правообладатель в случае изъятия?

---

- 1. Уменьшается общая площадь участка на 12 кв.м. ( $12 \text{ кв.м.} / 350000 \text{ кв.м.} = 0,0034\%$ )  
Степень обременения незначительная.
- 2. Появляются затруднения ведения хозяйственной деятельности (необходимость объезда препятствий при обработке участка, необходимость обработки «пяточков» вокруг опор от сорной растительности)
- 3. Собственник несет убытки из-за оплаты госпошлины при внесении изменений в сведения ЕГРН. (Затраты на кадастровые работы по разделу участка принимает на себя, как правило, сетевая компания)

# Размер возмещения

---

- $PC_{ЗУ} = 2,5 \text{ руб/кв.м.} * 12 \text{ кв.м.} = 30 \text{ руб.}$  (метод сравнения продаж)
- $PC_{зу} = ЧОД/Кз * S = 0,4 \text{ руб/кв.м./}0,13 * 12 = 37 \text{ руб}$  (Метод капитализации ЗР от ведения сх бизнеса)
- $PC_{зу} = ЧОД_{ар}/Кз_{ар} = 0,09/0,03 * S = 30 \text{ руб.}$  (метод капитализации ЗР от сдачи в аренду)

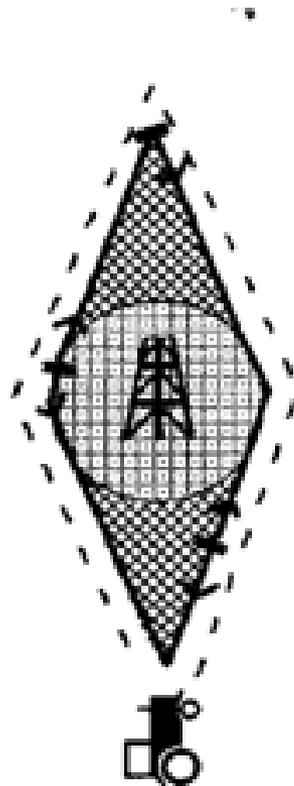
# Убытки

---

1. Дополнительные затраты из-за необходимости объезда 2-х опор при проведении механизированных сельскохозяйственных работ;
2. Дополнительные затраты из-за необходимости обработки участков под опорами гербицидами сплошного действия 2 раза в год

# Дополнительные затраты на механизированные агротехнические работы

---



- **Убытки из-за холостых прогонов сельскохозяйственной техники, необходимости дополнительных разворотов, увеличения длины гона из-за объезда опор.**

# Обработка от сорняков

---



- Участки под опорами необходимо дважды в сезон обрабатывать гербицидами сплошного действия. Участки, примыкающие к опорам, нуждаются в обработке гербицидами избирательного (селективного) действия

# Методика расчета

---

- Кретинин К.В. Экономическая оценка земель сельскохозяйственного назначения с особым правовым режимом использования. Воронеж, 2003 г.
- Новиков А.А., Сергеев Н.А. Определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель с особым правовым режимом. Научный журнал Российского НИИ проблем мелиорации, № 3(03), 2011.

# Фрагмент статьи А.А.Новикова и Н.А.Сергеева (в ценах 2011 г.)

Напряж- ние, кВ	Тип опоры	Площадь, м <sup>2</sup>	Дополнительные потери на 1 столб линии электропередач			Компенсац- онные выплаты, за 1 опору
			суммарные еже- годные потери от холостых по- воротов и заез-	борьба с сорной рас- тительно- стью	потери урожая	
10	промежуточ- ная	5,5	40,20	14,80	0,75	55,75
10	анкерно- угловая	22	72,97	58,53	3,02	134,52
35	промежуточ- ная	5,5	40,20	14,80	0,75	55,75
35	анкерно- угловая	22	72,97	58,53	3,02	134,52
110	промежуточ- ная	16,5	63,39	44,10	2,27	109,76

# Расчет убытков из-за затруднения хозяйственной деятельности

Тип опоры	Потери от холост.по воротов, заездов, руб/опора в ценах 2011	Борьба с сорной растит., руб/опора	Потери урожая, руб/опора	Индекс цен производителей с/х продукции и за период с 2011 до даты XXX	Итого, руб/опора Кол-во опор ЛЭПУ Убытки, руб в год	Кол-во опор	Убытки, руб в год	Дисконтированный поток расходов, приведенный к дате определения стоимости
анк.-угловая	72,97	14,80	0,75	1,779	157	2	315	<b>2417</b>

# Госпошлина

---

- Правообладателю земельного участка предстоят расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию права на участки, образуемые после раздела (исходный участок, площадь которого изменится, и участок, подлежащий изъятию). Величина госпошлины регламентируется Федеральным законом от 21.07.2014 N 221-ФЗ и статьей 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации (Размеры государственной пошлины за государственную регистрацию, а также за совершение прочих юридически значимых действий, пункт 1, подпункты 25). Размер государственной пошлины за государственную регистрацию прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения для физических и юридических лиц установлен равным **350** рублей за каждый вновь образуемый участок.
- В результате раздела образуются 2 участка:  
 $350 * 2 = 700$  руб.

## Итоговая величина размера возмещения

---

Рыночная стоимость изымаемых участков	30
Убытки из-за затруднения хоз.деятельности	2417
Компенсация затрат по уплате госпошлины	700
Всего, рублей	3147

# Отчет оценщика N

---

1. РС ЗУ = 60 000 рублей (сравнительный подход, аналоги –участки промназначения или участки с/х назн, пригодные для перевода в земли промышленности)
2. Убытки: Упущенная выгода (при строительстве ВЛ появляется охранный зона 100 кв.м., в которой нельзя строить здания и сооружения.  $УВ = (РС_{\text{пром}} - РС_{\text{сх}}) * S_{\text{охр зоны}} = (5000 - 2,5) * 100 \text{ кв.м.} = 499750 \text{ руб.}$
3. Упущенная выгода от ведения с/х деятельности (ЧОД от севооборота, дисконтированный на 49 лет) -10250 руб.
4. Затраты на поиск и приобретение аналогичного участка – 50 000 руб.
5. Всего к возмещению 620 000 руб.

# ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

---

Статья 56.8 п.5 Земельного Кодекса РФ

Рыночная стоимость ЗУ определяется исходя **из разрешенного использования на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии.**

Если до указанного дня разрешенное использование ЗУ изменено для строительства, реконструкции объектов федерального, областного или местного значения (ради чего и производится изъятие), рыночная стоимость ЗУ определяется **исходя из разрешенного использования, установленного до указанного изменения**

# Что такое убытки?

---

П. 2. ст.15 ГК 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**, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (**упущенная выгода**).

# Как оцениваются права?

---

**Юр.лица:** постоянное(бессрочное)пользование – как РС аренды на 49 лет

**Физлица:** постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное (наследуемое) владение – как РС полных прав (как собственность)

**Юр.лица,** имеющие на право на бесплатное предоставление ЗУ в собственность - как РС полных прав (как собственность)

**Юр.лица и физлица,** арендующие ЗУ или заключившие договор безвозмездного пользования - как РС права аренды до истечения срока действия договора

(ЗК РФ, ст.56.8,п.4)

# ДАТЫ!!!

---

**Дата оценки: не позднее, чем за 60 дней до направления правообладателю соглашения об изъятии. (ст.56.8, п.7) Отчет действителен вплоть до подписания соглашения об изъятии!**

**При экспертизе: стоимость определяется на момент рассмотрения спора (а не на ту дату, которая указана в Отчете об оценке)**

# Составляющие размера возмещения:

---

- Рыночная стоимость земельного участка и улучшений земельного участка.
- Упущенная выгода правообладателя земельного участка.
- Обязательства правообладателя земельного участка перед третьими лицами.
- Арендная плата за земельный участок, уплаченная за период после изъятия (в случае, если изымается земельный участок, принадлежащий на праве аренды).
- Прочие убытки

# Что не учитывается при оценке?

---

- 1) Объекты недвижимого имущества и неотделимые улучшения этих объектов, произведенные вопреки разрешенному использованию или условиям договора аренды ЗУ;
- 2) Неотделимые улучшения ЗУ и объектов недвижимого имущества, произведенные после уведомления об изъятии (кроме улучшений, сделанных в целях обеспечения безопасности)
- 3) Объекты недвижимого имущества, построенные после уведомления об изъятии (кроме случаев, когда такое строительство сделано на основании ранее выданного разрешения на строительство);
- 4) сделки, заключенные правообладателем после получения уведомления об изъятии

# Что нас ждет?

---

- На подходе - Федеральный закон N 465407-6 "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию".

# Спасибо за внимание!

---

