

ОГРН 1157700016539  
ИНН 7709470802



Телефон: +7 495 107 93 70  
E-mail: [info@fsosro.ru](mailto:info@fsosro.ru)

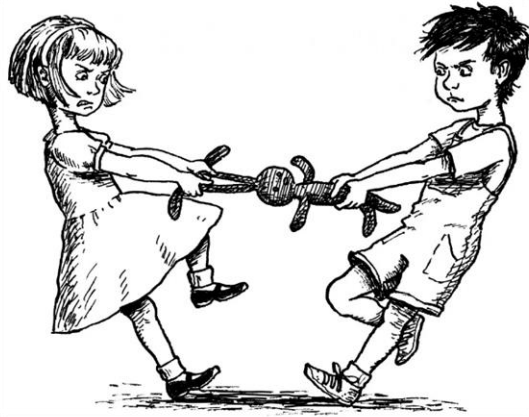
**ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

# **Особенности оценки для целей изъятия для государственных нужд на территории города Москвы, практические аспекты**

**Давыдова Анна Ринатовна  
Апрель, 2021**

# Изъятие □ ?



## «Земельные участки изымаются для государственных или муниципальных нужд в исключительных случаях»

Источник: <https://rosreestr.gov.ru/site/press/news/izyatie-zemelnogo-uchastka/>

для выполнения обязательств по международному праву;

для реализации природных ресурсов, находящихся на земельном участке (освоения недр);

для создания природной охранной зоны, если такое предусмотрено на конкретном участке;

при признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, если такое решение было обосновано и документально подтверждено экспертами;

**для строительства или реконструкции объектов федерального, регионального или государственного значения;**

по иным основаниям, которые предусмотрены в федеральных законах.

## Для строительства или реконструкции объектов федерального, регионального или государственного значения (ст. 49 ЗК РФ)



объекты энергетических систем



объекты использования атомной энергии



объекты обороны страны



объекты транспорта и связи



объекты, обеспечивающие космическую деятельность



линейные объекты обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий



объекты систем электро-, газо-, водо-, теплоснабжения и водоотведения



автомобильные дороги



# Изъятие для целей государственных или муниципальных нужд в г. Москве: нормативно-правовая база



## Гражданский кодекс РФ

- Статья 279. Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд

## Земельный кодекс РФ

- Глава VII.1. Порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд

## 43-ФЗ от 05.04.2021\*

- Статья 10. Изъятие недвижимого имущества

\* 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

# Органы, принимающие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд (ст. 56.2 ЗК РФ)

---

**Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется на основании решений:**

уполномоченных федеральных органов исполнительной власти;

---

уполномоченных исполнительных органов государственной власти субъекта Российской Федерации;

---

органов местного самоуправления - в случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения.

---

# Условия изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд (п. 1. ст. 56.3 ЗК РФ):



Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции <...> допускается, если указанные объекты предусмотрены



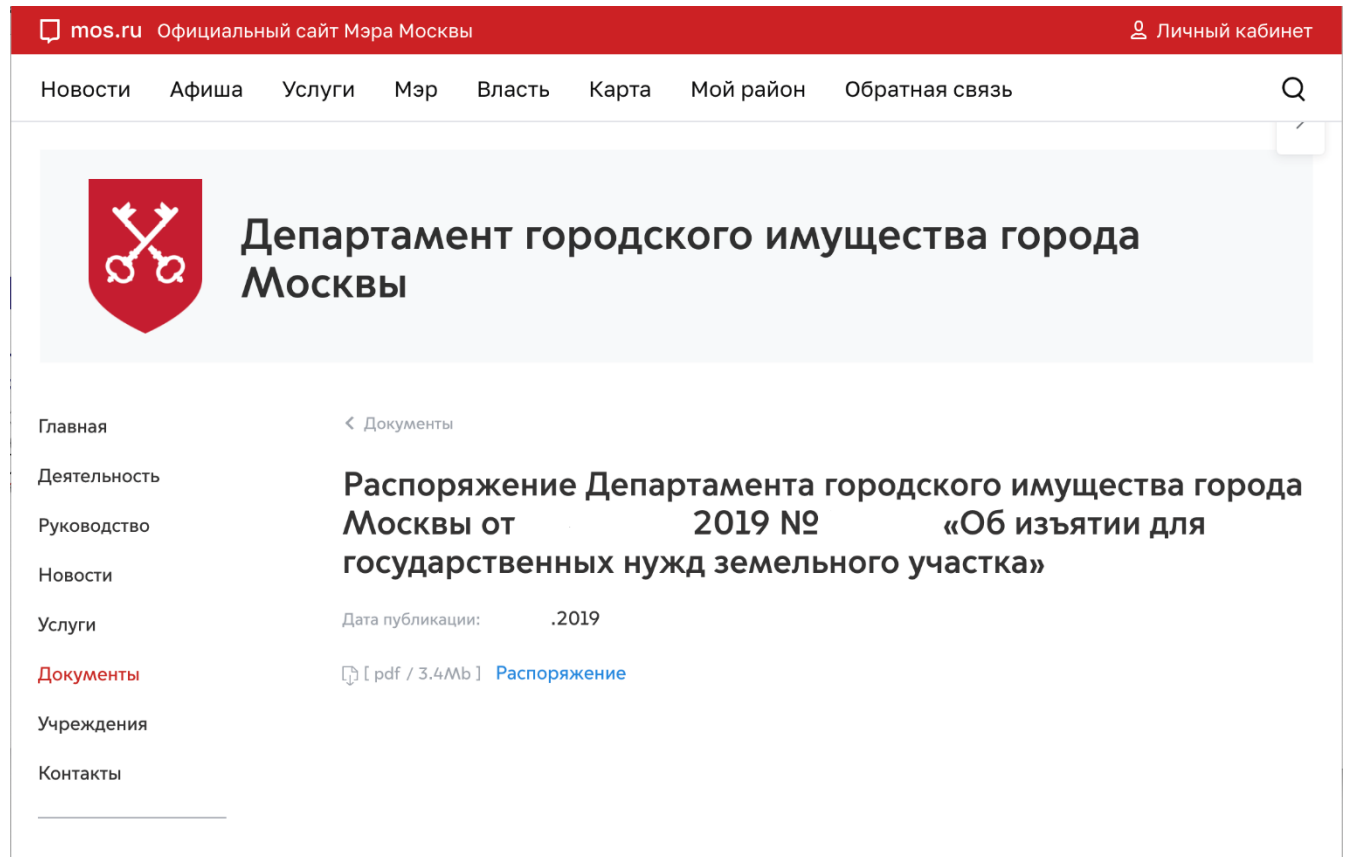
утвержденными документами территориального планирования  
(схема территориального планирования, генеральный план)

утвержденными проектами планировки территории (ППТ)

# В Москве – Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы «Об изъятии для государственных нужд земельного участка»

<https://www.mos.ru/dgi/documents/normativnye-dokumenty/view/>

**Проверка  
распоряжения –  
на портале  
mos.ru:**



The screenshot shows the official website of the Mayor of Moscow (mos.ru). The page is for the Department of City Property of Moscow. The main heading is "Департамент городского имущества города Москвы". The document title is "Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 2019 № «Об изъятии для государственных нужд земельного участка»". The date of publication is ".2019". The document is available as a PDF file (3.4 Mb). The left sidebar contains a navigation menu with the following items: Главная, Деятельность, Руководство, Новости, Услуги, **Документы**, Учреждения, and Контакты. The top navigation bar includes: Новости, Афиша, Услуги, Мэр, Власть, Карта, Мой район, Обратная связь, and Личный кабинет.



# Возмещение за изымаемый земельный участок

## ГК РФ Статья 15. Возмещение убытков

- 1. Лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.
- 2. 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 281. Возмещение за изымаемый земельный участок

- При определении размера возмещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в него включаются рыночная стоимость земельного участка, право собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельный участок, подлежащих прекращению, и убытки, причиненные изъятием такого земельного участка, в том числе **упущенная выгода**, и определяемые в соответствии с федеральным законодательством

## ЗК РФ Статья 56.8. Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд

- 2. При определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или **рыночная стоимость** иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и **упущенная выгода**, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством

## 43-ФЗ Статья 10. Изъятие недвижимого имущества

- Соглашение об изъятии недвижимого имущества должно содержать условия его изъятия, включающие в себя цену изымаемого недвижимого имущества, порядок и сроки прекращения владения данным имуществом, <...> Собственник или правообладатель недвижимого имущества, <...> вправе представить <...> свои предложения к проекту соглашения об изъятии недвижимого имущества, в том числе предложения об изменении рыночной стоимости изымаемого недвижимого имущества и (или) размера убытков, причиняемых таким изъятием. К предложениям об увеличении рыночной стоимости недвижимого имущества и (или) размера убытков, причиняемых изъятием недвижимого имущества, должны быть приложены обосновывающие это увеличение документы.

# Рыночная стоимость?



# Состав убытков



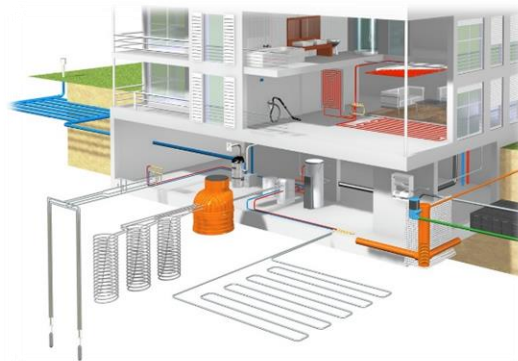
**Итоговый размер убытков, причинённых правообладателю в связи с изъятием объекта оценки, руб.**

# Возможный состав реального ущерба



## Недвижимость

- земельный участок
- здания



## Инженерные коммуникации



## Ограждение

# Состав прочих убытков



# Период восстановления нарушенного производства

период  
замещения  
объекта  
недвижимости

период  
оформления  
прав

период достижения  
юридическим лицом  
уровня выручки до  
предшествующей  
величины



# Упущенная выгода VS неосновательное обогащение

**Упущенная выгода** — неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (ст.15 п.2 ГК РФ).



**Неосновательное обогащение** — приобретение или сбережение имущества за счет другого лица без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований.

# Упущенная выгода за и против (судебная практика)



Руководствуясь статьей 56.2 Земельного кодекса РФ и установив, что арбитражные суды правомерно изъяли земельный участок для государственных нужд РФ с выплатой возмещения, прекратили право постоянного (бессрочного) пользования, поскольку возмещение включает рыночную стоимость права аренды без учета НДС и стоимость убытков, **в частности упущенную выгоду**, причиненных изъятием земельного участка; **сумма возмещения определена на основании отчета об оценке**



Принимая решение об изъятии земельного участка для государственных нужд и утверждении размера возмещения за изымаемый участок, суд в порядке пункта 2 статьи 56.3, пункта 1 статьи 56.8 ЗК РФ <...> согласно экспертному заключению определена рыночная стоимость права аренды земельного участка до истечения срока действия договора, а размер убытков, причиненных ответчику изъятием земельного участка, определяется только упущенной выгодой, которая возникнет в результате прекращения действия договора субаренды, **и полностью компенсируется рыночной стоимостью права аренды земельного участка**



# Упущенная выгода

Упущенная выгода должна быть  
подтверждена документально!

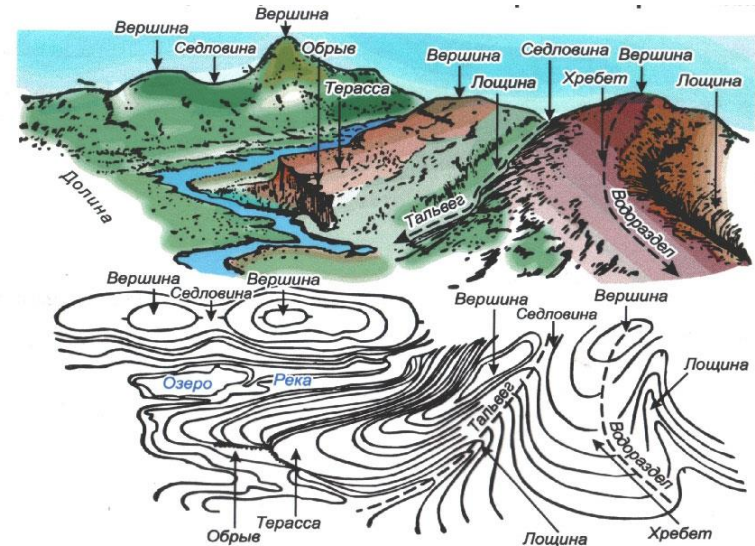
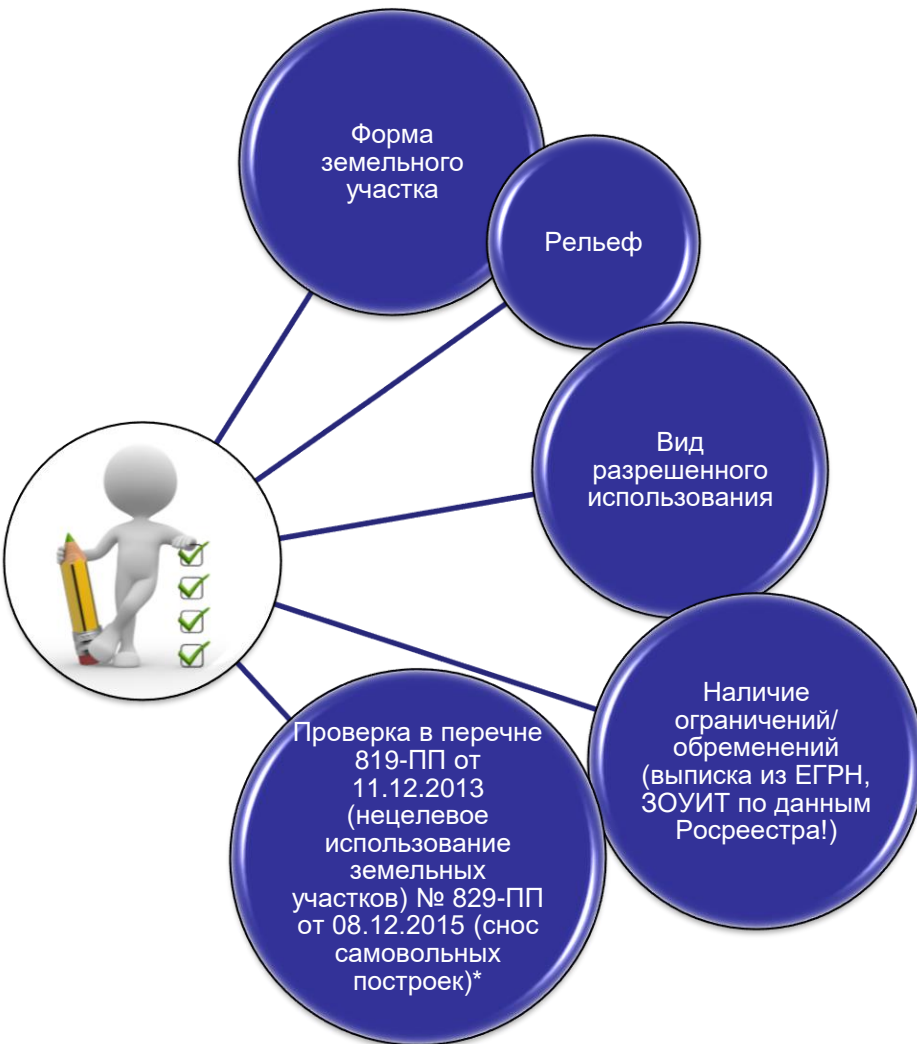


# Вид разрешенного использования земельного участка

В целях определения размера возмещения рыночная стоимость земельного участка, право частной собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка. (п.5 ст. 56.8 ЗК РФ)



# Учет особенностей объекта оценки



\* Данный перечень не является исчерпывающим и зависит от характеристик объекта оценки!

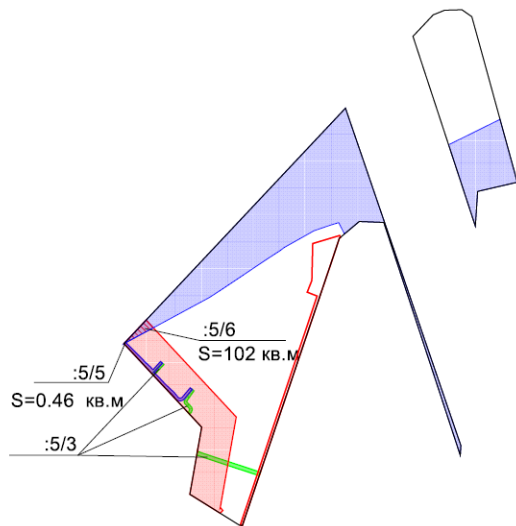
# Учет особенностей объектов-аналогов

Всё то же самое!



# Особенности оценки для целей изъятия

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). (п. 4 ст. 56.8 ЗК РФ )



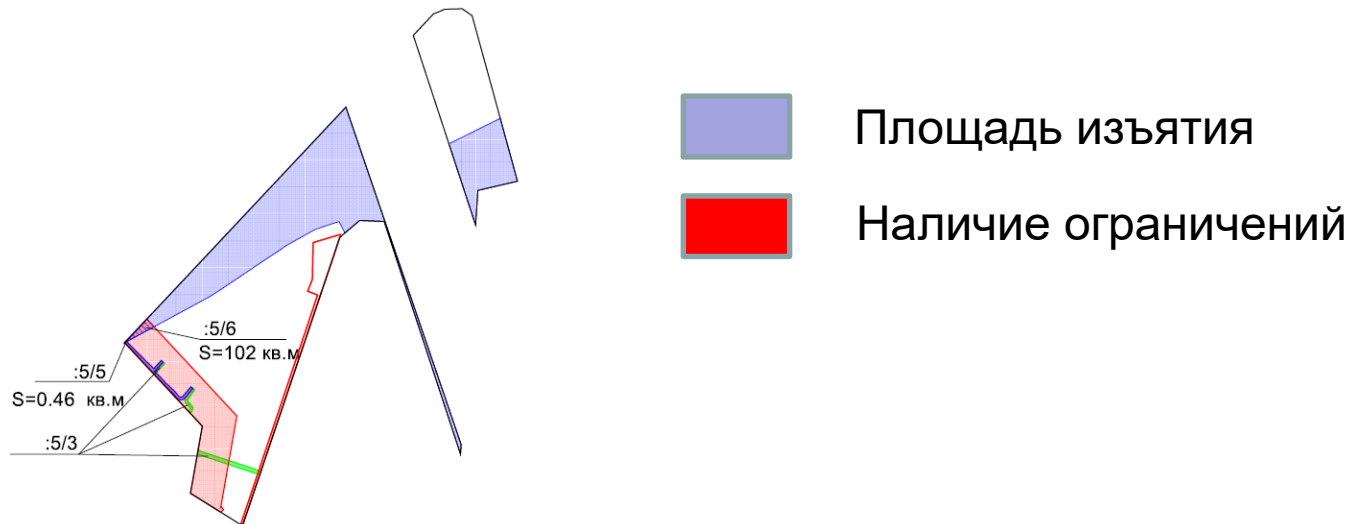
Особенности участка:

- Форма/ конфигурация
- Наличие ограничений
- Расположение части земельного участка под эстакадой

Изымается часть, отмеченная синим цветом

# Особенности оценки для целей изъятия

## Практический пример



## Особенности:

- учет площади для изымаемого и оставляемого земельных участков;
- учет наличия ограничений и степени влияния для изымаемого и оставляемого земельных участков;
- учет расположения эстакады для части земельного участка

## Срок действия отчета для целей изъятия

Отчет об оценке действителен вплоть до подписания в соответствии соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо до решения суда о принудительном изъятии



## Подготовлено:

Членом совета, членом экспертного совета  
СРО СФСО  
Давыдовой Анной Ринатовной

Есть вопросы?

