

*Усольцева Галина Васильевна, г. Самара, оценщик 1
категории, судебный эксперт, член Президиума
Экспертного Совета РОО*

**Определение рыночной стоимости
права ограниченного пользования
частью земельного участка с/х
назначения**





Объект оценки

- ~~⊖ Сервитут~~
- ~~⊖ Рыночная стоимость сервитута~~
- ~~⊖ Арендная плата за сервитут~~
- ~~⊖ Сервитутные платежи~~
- Право ограниченного пользования ЗУ (частью ЗУ) на условиях сервитута



Соразмерная плата за сервитут

Плата за сервитут (за право ограниченного пользования чужим имуществом) должна быть соразмерна материальной выгоде, которую бы получить правообладатель ЗУ, если бы земельный участок не был обременен сервитутом.

МЕТОДИЧЕСКАЯ ОСНОВА

- - 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» – **утратило силу с 06.02.2022 г.**




МЕТОДИЧЕСКАЯ ОСНОВА

- Положение о возмещении убытков при ухудшении качества земель, **ограничении права собственников участков**, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации, утв. Постановлением Правительства РФ от 27.01.2022 №59.



МЕТОДИЧЕСКАЯ ОСНОВА

- Методические рекомендации по определению соразмерной платы за сервитут. СПОД РОО 04-113-2021
- Методические рекомендации Санкт-Петербургского Научно-методического Совета по оценке от 25.02.2021 г. Учет обременений и сервитутов в оценке стоимости.



ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОСТАВА И РАЗМЕРА УБЫТКОВ ПО ПРИЧИНЕ УСТАНОВЛЕНИЯ СЕРВИТУТА

Глава VIII Земельного кодекса РФ

**ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ ПРИ УХУДШЕНИИ КАЧЕСТВА
ЗЕМЕЛЬ, **ОГРАНИЧЕНИИ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ**
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ,
ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ И АРЕНДАТОРОВ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ст.57 ЗК РФ)**



СОСТАВ УБЫТКОВ, ПРИЧИНЕННЫЙ ОГРАНИЧЕНИЕМ ПРАВ НА ЗСХН

- а) убытки, связанные с уменьшением рыночной стоимости земельных участков (прав на них);
- б) убытки, вызванные расходами, связанными с приведением хозяйственной деятельности на земельном участке в соответствие с ограничениями использования земельных участков, возникшими в связи с установлением ЗОУИТ или изменением правового режима земельного участка;
- в) убытки, возникающие в связи с расторжением договоров по причине невозможности их исполнения из-за ограничения прав или наступления иных причин, повлекших возникновение убытков, в том числе повлекших невозможность исполнения обязательств перед третьими лицами;
- з) убытки в виде упущенной выгоды, вызванные невозможностью осуществления правообладателем земельного участка своей деятельности в связи с наступлением причин, повлекших возникновение убытков;
- н) иные убытки, причиненные ограничением прав или иными причинами, повлекшими возникновение убытков.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ОБРЕМЕНЕННЫЙ СЕРВИТУТОМ В ИНТЕРЕСАХ СЕТЕВОЙ КОМПАНИИ





РАЗМЕР УБЫТКОВ ПО ПРИЧИНЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВ

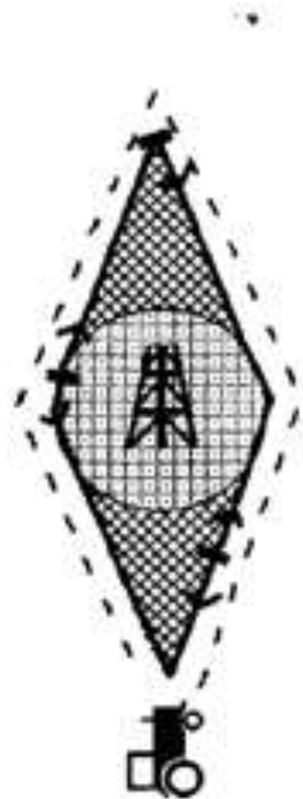
Плата за сервитут = убытки,
связанные с уменьшением РС ЗУ
+ упущенная выгода + иные
убытки (компенсация доп. затрат
на объезд препятствий, обработку
участков вокруг опор от сорной
растительности) + компенсация
части земельного налога



СТЕПЕНЬ ОБРЕМЕНЕНИЯ

Если на участке есть наземные объекты (опоры ВЛ, указатели подземных трубопроводов, КИКи, НУПы и др.) – степень обременения = 1, то есть эти участки полностью выпадают из оборота и правообладателю полностью возмещается тот доход, который мог бы быть им получен с этих участков.

Дополнительные затраты на механизированные агротехнические работы



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



ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОП. ЗАТРАТ

- 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.)

Напряженье, кВ	Тип опоры	Площадь, м ²	Дополнительные потери на 1 столб линии электропередач			Компенсационные выплаты, за 1 опору
			суммарные ежегодные потери от холостых поворотов и заез-	борьба с сорной растительностью	потери урожая	
10	промежуточная	5,5	40,20	14,80	0,75	55,75
10	анкерно-угловая	22	72,97	58,53	3,02	134,52
35	промежуточная	5,5	40,20	14,80	0,75	55,75
35	анкерно-угловая	22	72,97	58,53	3,02	134,52
110	промежуточная	16,5	63,39	44,10	2,27	109,76

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

Определение платы за частный сервитут для участков на праве постоянного (бессрочного) пользования

Правообладатель – РФ, пользователь – НИИ, ГБУ, ФГУП и т.д.

Отчет включает 2 раздела:

1. Отчет об оценке РС права ограниченного пользования ЗУ на условиях сервитута (Для с/х угодий – на уровне рыночной арендной платы).

Плата поступает в бюджет

2. Отчет об оценке размера убытков землепользователя (упущенная выгода, компенсация затрат на объезды препятствий, борьбу с сорняками и т.п.). Плата поступает землепользователю



Плата за сервитут

- 1. В виде ежегодных платежей, подлежащих индексации по уровню инфляции
- 2. В виде разового платежа, определяемого методом дисконтирования ДП за весь период действия сервитута

Электронная почта Region011@yandex.ru

