

*Усольцева Г.В. 2022 г.*

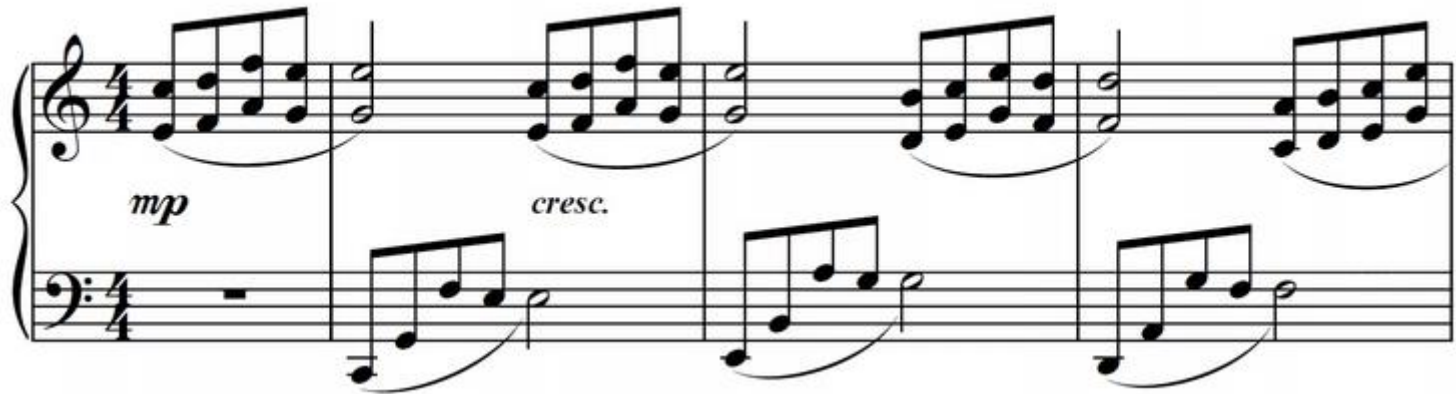
---

**Подсолнухи Ван Гога**, или немного о  
сервитутах на сельхозугодьях



# ПРЕЛЮДИЯ

---



**Прелю́дия** (от лат. *prae*... — перед и лат. *ludus* — игра) — короткое **музыкальное** произведение, не имеющее строгой формы

# Почем подсолнухи?

---



**Картина  
в багете,  
Холст,  
масло,  
экорамка.**

# Аналог 1

---



Ваза с  
пятнадцатью  
подсолнухами.  
Винсент Ван Гог.  
(1888)  
Цена картины –  
4,84 млрд.руб.



## Аналог 2

---



*Антонис ван Дейк,*  
**Портрет сэра**  
**Кенелма Дигби,**  
с.1635, масло, холст,  
91.5 x 71 см,  
National Maritime  
museum, London

Оценивается в 15  
млн.фунтов  
стерлингов

## Аналог 3

---



Подсолнухи,  
картина по  
номерам.  
Подсолнухи.  
г. Чапаевск,  
магазин, 840  
рублей

## Аналог 4

---



Путц Лео,  
Мой сад,  
1926 г.  
Масло, холст.  
Репродукция,  
12300 рублей.



## Аналог 5

---



Посевы подсолнечника,  
сорт ЕСАУЛ  
(низкорослый,  
урожайность — до 25  
кг семян с сотки или  
0,168 кг с 0,672  
кв.м.)

Цена семян  
подсолнечника 30  
тыс.руб/тонна.

Стоимость 0,168 кг  
составляет 5,04  
рубля.



# Почем картина?

---

## Аналоги:

1. 4,84 млрд. рублей
2. 1,3 млрд. рублей
3. 2000 рублей
4. 12300 рублей
5. 5,04 рубля

Среднее значение - 1,228 млрд.руб.

Стоимость экорамки 800 рублей

Итоговая величина стоимости объекта  
оценки: 1,228 млрд.руб.+800 рублей



## В чем причина???

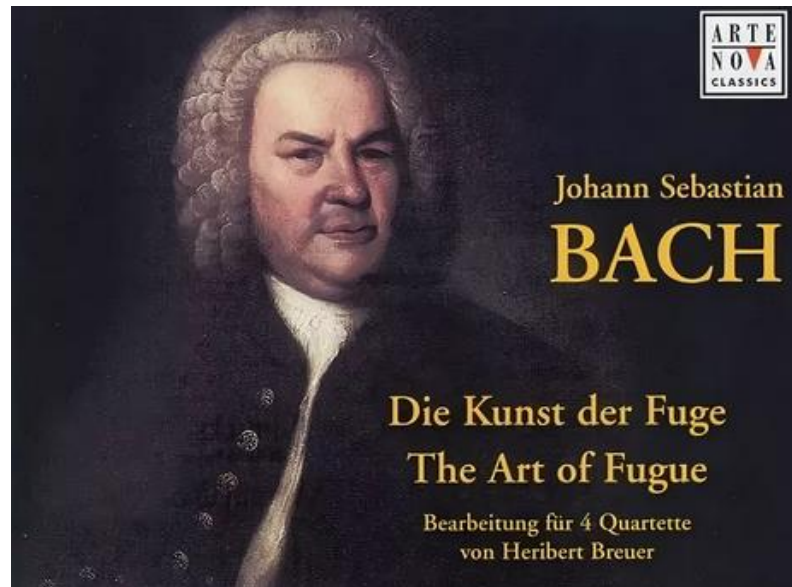
---

1. Учен фактор «Подсолнух», не учтен фактор «Картина» (аналог №5 не подходит)?
2. Не учтен размер картины?
3. Не учтен возраст картины?
4. Не учтен состав красок?
5. Не учтена художественная ценность?

# ФУГА

---

Фуга - высшая и самая сложная форма в музыке полифонического склада.





# Объект оценки

---

- ~~⊖ Сервитут~~
- ~~⊖ Соразмерная плата за 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.



# 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

---

- 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

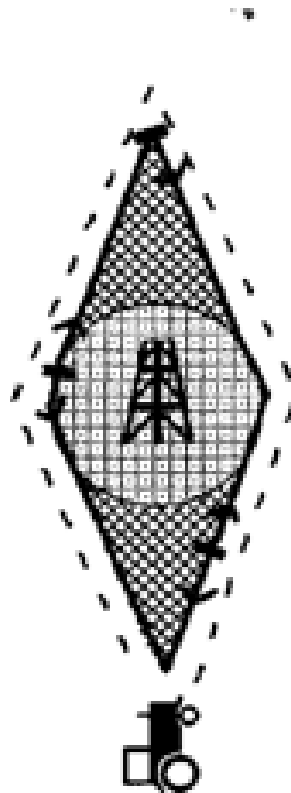
---

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.

# ОСНОВНЫЕ ЗАМЕЧАНИЯ ПО ОТЧЕТАМ, РАССМАТРИВАЕМЫЕ В СУДАХ

---

1. Методика расчета
2. Учет охранной зоны инженерных коммуникаций как площади, выпавшей из оборота
3. Учет земельных участков для планового обслуживания как используемых круглогодично
4. Расчет платы за сервитут как арендной платы, определенной методом рекапитализации (ошибки в определении РС зу и Кзу)

**Кóда** (ит. coda — хвост, конец) — заключительный раздел музыкального произведения

---

