

# ОЦЕНКА ВРЕМЕННЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ СЕРВИТУТОВ



**А.А. Слуцкий,**  
канд. техн. наук,  
заместитель председателя  
Комитета по научным  
и методологическим вопросам  
в оценочной деятельности  
Союза СОО  
(национальное объединение)

Методология оценки сервитутов — методология «до и после» — была кратко рассмотрена нами в [1]. Однако она касается оценки постоянных сервитутов. Между тем существует целый класс сервитутов, которые имеют временный и даже краткосрочный характер.

В практике оценки (по данным автора) среди таких сервитутов наиболее часто встречаются строительные. При этом методология оценки подобных сервитутов является существенно иной, нежели методология «до и после», а ее описание в российской оценочной литературе автору неизвестно.

Между тем в методологии и практике оценки и судебной практике США методология оценки временных строительных сервитутов (Temporary Construction Easements, TCE), начиная со статьи Дуайта Паттисона 1986 г. «Восемь подходов к оценке временных сервитутов» [2] (а скорее — принципов, на основе которых договариваются участники рынка), описана достаточно подробно — см. [3–6]. При этом в ходе исторического процесса большинство методов оценки, упомянутых Паттисоном, были отклонены и канули в лету (в силу чего описывать их здесь не имеет смысла), а оставшийся общепринятый набор методов в адаптированном автором виде представлен ниже.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

В соответствии с п. 1 ст. 32 «Строительные сервитуты» Модельного закона «Об ограниченных вещных правах», принятого постановлением Межпарламентской ассамблеи государств — участников СНГ от 27 ноября 2015 г. № 43-9:

*При невозможности строительства на земельном участке либо капитального ремонта или реконструкции имеющегося на нем здания или сооружения без использования чужого земельного участка для проведения этих работ может быть установлен **на определенный срок** сервитут стройки в целях размещения в границах служащего участка временных строений, не являющихся объектами капитального строительства, строительных материалов и лесов, сооружений, оборудования и подкрановых путей, а также производства земляных работ для получения доступа к подземной части здания или сооружения, являющегося господствующим.*

Кроме того, про такие сервитуты идет речь в ст. 39.37 «Цели установления публичного сервитута» Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ, хотя формально признак временности там отсутствует.

## МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

В соответствии с UASFLA (Единый стандарт оценки для федеральных приобретений земли, Желтая книга) [7], основным методом оценки временных строительных сервитутов является метод компенсации потерь арендной платы — определяется рыночная арендная плата, которую владелец участка теряет в силу невозможности сдать в аренду ту часть земельного участка, на которую устанавливается сервитут:

*Ущерб, связанный с ТСЕ, обычно основан на экономической или рыночной арендной плате за пострадавший участок на срок действия временного сервитута.*

Очевидно, что при этом расчетная формула имеет следующий вид:

$$СВСС = РСА \times \text{Пл} \times Т, \quad (1)$$

где СВСС — стоимость временного строительного сервитута (плата за сервитут), руб.;

РСА — годовая рыночная ставка аренды земельного участка, на который устанавливается сервитут, руб./м<sup>2</sup> в год;

Пл — площадь земли, на которую устанавливается сервитут, м<sup>2</sup>;

Т — срок, на который устанавливается сервитут, лет.

Здесь РСА определяется обычным образом методами сравнительного подхода (использование иных методов оценки нигде не упоминается).

Очевидно, при этом принимается, что владелец земельного участка не сохраняет за собой никаких прав пользования. Если же это не так, то значение, полученное по формуле (1), следует уменьшать на ту часть прав пользования, которая остается за владельцем земельного участка. Это справедливо и для всего сказанного далее, да и для оценки сервитутов в общем.

В случаях, когда плата за сервитут является относительно малой («номинальной»), используют вспомогательный метод, при котором РСА определяют рекапитализацией удельной рыночной стоимости. Соответственно, расчетная формула (1) преобразуется к следующему виду:

$$СВСС = \frac{\text{УдРС}}{\text{СК}} \times \text{Пл} \times Т, \quad (2)$$

где УдРС — удельная рыночная стоимость земельного участка, на который устанавливается сервитут, руб./м<sup>2</sup>;

СК — ставка капитализации земельного участка, на который устанавливается сервитут, отн. ед. в год.

При этом УдРС определяется обычным образом методами сравнительного подхода (использование иных методов оценки нигде не упоминается), а СК должна соответствовать рыночной ставке капитализации для того сегмента рынка земли, который соответствует земельному участку, на который налагается сервитут:

*Ставка (капитализации. — А.С.) должна быть рыночной и отражать полезность и использование имущества.*

*Например, если объектом оценки являются пастбищные угодья, для расчета арендной платы за имущество, имеющее полезность пастбищных угодий, следует использовать нормы доходности пастбищных угодий.*

*Оценщику следует избегать использования неподтвержденных мнений или произвольных фиксированных процентных ставок для любого данного типа недвижимости [3].*

Тем не менее необходимо помнить, что этот метод является хотя и широко используемым, но упрощением и не считается «по-настоящему точным». В UASFLA прямо указывается на то, что

несмотря на то что технически это неверно, этот короткий путь, как правило, приемлем для агентств из-за номинального характера приобретения ТСЕ и экономии затрат/времени, связанной с этим коротким путем.

Однако оценщики должны признать, что методология короткого пути будет признана неприемлемой в соответствии с этими стандартами, если указанная компенсация превышает номинальную [7].

В случае, когда платежи за сервитут распределены по сроку, на который устанавливается сервитут, а этот срок значительно превышает 1 год, используется процедура дисконтирования.

В частности, для случая, когда сервитут устанавливается на срок 3 года, а оплата сервитута производится в начале каждого года, расчетная формула будет иметь следующий вид:

$$СВСС = \frac{РСА \times Пл}{(1 + СК + g)^0} + \frac{РСА \times (1 + g)^1 \times Пл}{(1 + СК + g)^1} + \frac{РСА \times (1 + g)^2 \times Пл}{(1 + СК + g)^2}, \quad (3)$$

где  $СК + g = СД$  — ставка дисконтирования, отн. ед. в год;

$g$  — прогнозируемый годовой темп роста стоимости, равный прогнозируемому годовому темпу роста ставки аренды земли и стоимости земельного участка, отн. ед. в год<sup>1</sup>.

Если в течение срока, на который устанавливается сервитут, рост стоимости / ставки аренды земли не прогнозируется, то при  $g = 0$  формула (3) очевидно упрощается, а дисконтирование осуществляется по ставке капитализации. Однако применение дисконтирования в процедуре оценки временных строительных сервитутов в американской практике является дискуссионным:

*Один из вопросов заключается в том, необходимо ли дисконтировать арендные платежи, если срок действия ТСЕ превышает год или два? То есть использовать приведенную стоимость (PV) для того, что должно представлять собой серию ежегодных платежей [6].*

Как представляется, это в целом отражает скептический подход американского правосудия к использованию любых прогнозов в оценке и метода дисконтирования денежных потоков в частности.

Укажем также, что

*назначение произвольного фиксированного процента за любой данный тип сервитута не является приемлемой практикой [3].*

Это полностью исключает из рассмотрения любые методы оценки, основанные на использовании фактических плат за сервитут, метод парных сравнений, опросов участников рынка и иных лиц и пр.

## УЩЕРБ ОСТАТКУ

Как указал один из американских судов,

*когда изъятие представляет собой временный строительный сервитут, истец (в пользу которого устанавливается сервитут. — А.С.) несет ответственность за дополнительные элементы ущерба, вытекающие из использования временного строительного сервитута, которые могут включать, среди прочего, стоимость сервитута на улучшения землевладельца, затраты строительства альтернативного входа в собственность и изменения площади в результате использования сервитута, которые влияют на стоимость площади в сервитуте или на стоимость остальной части имущества [8].*

Департамент общественного транспорта штата Орегон в своем руководстве также определяет следующее:

<sup>1</sup> Если прогнозируется, что эти темпы будут разные, в числителях слагаемых следует использовать иное обозначение для прогнозируемого годового темпа роста ставки аренды.

*Анализ также должен включать оценку любого ущерба оставшемуся имуществу, причиненный приобретением сервитута и предполагаемым использованием территории сервитута.*

*Ущерб может быть устранимым, неустрашимым или сочетанием того и другого. Когда ущерб оставшейся части поддается устранению, оценщик должен оценить затраты устранения.*

*Как правило, ущерб меньше либо потери стоимости остатка, либо затрат на его устранение [3].*

Таким образом, для оценки ущерба той части земельного участка, который не обременяется сервитутом (остатка), необходимо определиться с характером ущерба — устранимый, неустрашимый или смешанный (комбинированный). При этом:

- 1) устранимый ущерб оценивается как затраты на устранение ущерба с учетом прибыли предпринимателя (предпринимательского стимула)<sup>2</sup>. Например, если по причине установления временного строительного сервитута для расширения дороги перекрывается въезд в мотель, то величина устранимого ущерба будет равна затратам на обустройство альтернативного временного въезда с учетом прибыли предпринимателя (предпринимательского стимула);
- 2) неустрашимый ущерб оценивается как потери бизнеса, который осуществляется на необремененном земельном участке (остатке) [8]. Например, если указанный выше альтернативный въезд в мотель обустроить невозможно, то величина неустрашимого ущерба будет равна потерям бизнеса мотеля за срок, на который устанавливается временный строительный сервитут;
- 3) если затраты на устранение ущерба с учетом прибыли предпринимателя (предпринимательского стимула) превышают потери бизнеса за срок, на который устанавливается временный строительный сервитут, ущерб является неустрашимым, а величина ущерба равна последней величине.

Если остаток является неэкономическим (т. е. непригодным к использованию в силу малости площади, неприемлемой формы, рельефа и пр.) [9], то ущерб, очевидно, рассчитывается аналогично стоимости сервитута, как показано выше.

### **ЕСЛИ ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ – НЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ, А ВРЕМЕННОЕ (ПЕРЕХОДНОЕ К НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМУ)**

Этот случай рассмотрен в [4] — если на дату оценки текущее использование земельного участка не является наиболее эффективным — например, сельскохозяйственным, а не жилым, то при оценке необходимо использовать РСА, соответствующие не наиболее эффективному, а текущему использованию, что отразит фактические потери владельца в арендной плате.

Это может случиться тогда, когда процесс резонирования земли из сельскохозяйственного в жилое является разумно вероятным, фактически уже начатым, но его завершение ожидается после окончания срока действия сервитута. При этом, хотя при оценке рыночной стоимости земельного участка процесс резонирования игнорировать недопустимо, поскольку это не приведет к получению рыночной стоимости, при оценке стоимости сервитута, который к моменту окончания процесса резонирования уже завершится, это не может иметь отношения по очевидным причинам — в течение срока действия сервитута будет иметь место прежнее использование земельного участка, исходя из которого следует определять рыночную ставку аренды (РСА) в формуле (1).

\*\*\*

В заключение отметим, что приведенные выше соображения не ограничиваются строительными сервитутами, а с необходимыми дополнениями или исключениями в принципе применимы в оценке всех временных сервитутов.

<sup>2</sup> О соотношении величин прибыли предпринимателя и предпринимательского стимула см. [10].

## ЛИТЕРАТУРА

1. *Слущкий А.А.* Оценка обременений объектов недвижимости // Вопросы оценки. 2023. № 1. С. 29–37. URL: <https://tmpo.su/sluckij-a-a-ocenka-obremenenij-obektov-nedvizhimosti/> (дата обращения 14.01.2023).
2. *Pattison D.* 8 Approaches to the valuation of temporary easements. A concise summary of various ways to determine what should be paid for a temporary easement // Right of Way Magazine. 1986, Dec. Available at: <https://www.irwaonline.org/members/publications/archives-1980-1989/> (accessed January 14, 2023).
3. ODOT. Guidelines for the appraisal of easements. Right of way-appraisal guidelines, oregon department of transportation // Technical Services Bulletin. 2015. Final No. RW15-01(B), Available at: [https://www.oregon.gov/ODOT/Engineering/Doc\\_TechnicalGuidance/RW15-01b.pdf#:~:text=%20value%20the%20subject%20property,defined%20period%20of%20the%20TE](https://www.oregon.gov/ODOT/Engineering/Doc_TechnicalGuidance/RW15-01b.pdf#:~:text=%20value%20the%20subject%20property,defined%20period%20of%20the%20TE) (accessed January 14, 2023).
4. *Chapman D.G., Patton M.* Transitional use TCE. A more proper classification // Right of Way Magazine. 2019, Mar/Apr. Available at: <https://static1.squarespace.com/static/583c26196a4963d2568f0585/t/5cacf83c24a69457b2a45592/1554839629526/ROW+mag+march+april+2019.pdf> (accessed January 15, 2023).
5. *Meadows B.C.* Maximizing compensation for temporary construction easements (TCEs) // Jimerson Birr blog. 17.10.2023. Available at: <https://www.jimersonfirm.com/blog/2023/10/maximizing-compensation-for-temporary-construction-easements-tces-in-florida/> (accessed January 15, 2023).
6. *Burgoyne D., O'Neill B.* How do I appraise temporary construction easements? Part One // Right of Way Magazine (In Section Ask an Appraisal Reviver). 2023, Jul/Aug. Available at: [https://www.rightofwaymagazine-digital.org/rightofway/library/item/july\\_august2023/4113895/](https://www.rightofwaymagazine-digital.org/rightofway/library/item/july_august2023/4113895/) (accessed January 15, 2023).
7. Interagency land acquisition conference // The Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (The Yellow Book). 2016. Available at: <https://www.justice.gov/file/408306/download> (accessed January 15, 2023).
8. *Blair B.A.* In temporary construction easement, condemnor liable for damages flowing from use of easement, not injury to business // Appraisal Journal. 2019. Jan 1. Available at: <https://www.thefreelibrary.com/In+temporary+construction+easement%2C+condemnor+liable+for+damages...-a0584727970> (accessed January 15, 2023).
9. *Welch R.E.* Valueless property. How a remainder converts to a remnant // Right of Way. 2009, Nov/Dec. Available at: [https://eweb.irwaonline.org/eweb/upload/111209\\_ValuelessProperty.pdf](https://eweb.irwaonline.org/eweb/upload/111209_ValuelessProperty.pdf) (accessed January 15, 2023).
10. *Слущкий А.А.* Прибыль предпринимателя и предпринимательский стимул // Вопросы оценки. 2023. № 3. С. 46–54. URL: <https://tmpo.su/sluckij-a-a-pribyl-predprinimatelja-i-predprinimatelskij-stimul-2/> (дата обращения 15.01.2023).