

КОММЕНТАРИИ К СТАТЬЕ 56.8. «ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ВОЗМЕЩЕНИЯ В СВЯЗИ С ИЗЪЯТИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД» ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РФ С ПОЗИЦИИ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

СЛУЦКИЙ А.А., к.т.н.,
Сопредседатель Межрегионального
Сообщества Экспертов и Оценщиков

ШОГИН В.А.,
оценщик, юрист, судебный эксперт,
Модератор Межрегионального
Сообщества Экспертов и Оценщиков

Тумбаев С.И.
к.э.н, оценщик, судебный эксперт
Участник Межрегионального
Сообщества Экспертов и Оценщиков

The purpose of this article is not to establish criteria for the legality of decisions by authorized bodies regarding the seizure of land plots for state or municipal needs. Here, we are considering exclusively an evaluative and methodological interpretation of Article 56.8 of the Land Code of the Russian Federation, which primarily regulates the value-based aspect of seizure, in systemic connection with civil, housing, urban planning, and registration legislation. The market value of the terminated rights, losses, and the final amount of compensation are delineated. The application of the analysis of the highest and best use, the rule for excluding the impact of the project, the valuation of lease and perpetual use rights, and the procedure for accounting for damaged facilities, engineering structures, and inseparable improvements have been clarified. An algorithm for reconciling the legal composition of compensation with the valuation model and eliminating double counting has been proposed.

Аннотация. Целями настоящей статьи не является установление критериев законности решений уполномоченных органов об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Здесь рассматривается исключительно оценочно-методическая интерпретация статьи 56.8 Земельного кодекса РФ, регулирующей преимущественно стоимостную сторону изъятия, в системной связи с гражданским, жилищным, градостроительным и регистрационным законодательством. Разграничены рыночная стоимость прекращаемых прав, убытки и итоговый размер возмещения. Уточнены применение анализа наиболее эффективного использования, правило исключения влияния проекта, оценка прав аренды и постоянного пользования, порядок учёта аварийных объектов, инженерных сооружений и неотделимых улучшений. Предложен алгоритм

согласования юридического состава возмещения с оценочной моделью и исключения двойного счёта.

Ключевые слова. изъятие недвижимости; размер возмещения; рыночная стоимость; убытки; наиболее эффективное использование; право аренды; аварийное жильё; правило проекта; статьи 56.8 ЗК РФ, 15 ГК РФ, 32 ЖК РФ.

Цель статьи. Сформировать воспроизводимую методическую модель постановки и решения оценочной задачи при изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

Практическая новизна. Предложено разграничение юридически фиксируемых характеристик объекта и характеристик, определяемых на дату оценки; сформулирована модель оценки совокупного имущественного интереса с последующим распределением стоимости между правообладателями и отдельным расчётом убытков.

Государственными и муниципальными нуждами, для которых осуществляется изъятие земельного участка, могут являться:

- снос жилых домов, признанных аварийными;
- реализация программ комплексного развития территорий;
- реализация инфраструктурных проектов (строительство дорог, прокладка трубопроводов и т.д.);
- добыча полезных ископаемых (недропользование);
- природоохранные мероприятия и т.д.

Приведенный перечень имеет иллюстративный, а не нормативный характер. Так, изъятие земельных участков под многоквартирными домами, признанными аварийными, осуществляется по специальной конструкции статьи 32 ЖК РФ с учетом ст 56.8 ЗК РФ; изъятие в целях комплексного развития территории — с учетом главы 10 ГрК РФ и статьи 56.12 ЗК РФ; для недропользования и отдельных инфраструктурных проектов дополнительно применяются соответствующие отраслевые федеральные законы.

Статья 56.8. ЗК РФ довольно исчерпывающе описывает особенности определения размера возмещения при изъятии земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости, а также связанных с этим процессом убытков.

Между тем, в статье определены и особенности оценки рыночной стоимости соответствующих объектов, однако, язык законодателя местами не совпадает с общепринятой методологией оценки (в частности – Федеральным стандартам оценки), что требует некоторого «перевода с законодательного языка на язык методологии оценки».

Далее приводятся постатейные комментарии, призванные осуществить этот «перевод».

Кроме того, надо заметить, что с точки зрения методологии оценки резко различаются процессы оценки

1. объектов недвижимости, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;
2. всех остальных объектов.

Далее приводятся комментарии к пунктам статьи 56.8 ЗК РФ. Каждый из них следует читать с учетом указанной системы нормативного регулирования; в противном случае методологически корректный расчет может оказаться юридически неотнесимым к конкретному механизму изъятия.

Для удобства восприятия пункты статьи 56.8 ЗК РФ воспроизводятся дословно с выделением для наглядности ключевых моментов, после чего следует комментарий к каждому пункту.

*1. Размер возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд (далее также - размер возмещения), **рыночная стоимость земельных участков**, находящихся в государственной или муниципальной собственности и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, **рыночная стоимость прав**, на которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, взамен изымаемых земельных участков, **определяются в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.***

Комментарий.

1. В отношении «возмещения» неопределённо указано, что определяться должен его «размер». Как следует из последующего текста рассматриваемой статьи, это связано с тем, что возмещение носит комплексный характер, состоящий из нескольких компонентов, часть из которых имеет рыночную стоимость, а другая часть не имеет рыночной стоимости, вследствие чего должны оцениваться как иные расчётные величины (п. 9 ФСО №7). Состав возмещения раскрывается в статье далее.
2. Тем не менее, и размер (но не состав) возмещения, и рыночная стоимость указанных земельных участков и прав на них должны определяться на основании требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки с учётом особенностей оценки, установленных в данной статье.
3. Пунктом 1 ст 56.8 ЗК РФ в качестве возмещения формально определены три вида объектов оценки:
 - i. **Земельные участки**, изымаемые для государственных или муниципальных нужд. В контексте «возмещения» здесь речь идёт о рыночной стоимости таких изымаемых участков;
 - ii. **Земельные участки**, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и передаваемые в частную собственность взамен изымаемых земельных участков. В контексте «возмещения» речь идёт о рыночной стоимости таких участков;
 - iii. **Права**, на которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, взамен изымаемых

земельных участков. В контексте «возмещения» подразумевается рыночная стоимость таких прав.

Необходимо обратить внимание на то, что в двух последних случаях собственно «земельные участки, передаваемые в частную собственность» отделены от «прав, на которых предоставляются земельные участки». Таким образом, процессы «передачи» и «предоставления» разделены по объёму прав. В случае «земельных участков» это право собственности, которое «передаётся», а в иных случаях – права аренды или иные права, которые «предоставляются».

4. В отношении «земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков» и «прав, на которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, взамен изымаемых земельных участков» чётко указано, что определяться должна их рыночная стоимость.
5. Необходимо принимать во внимание, что отдельные случаи изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд состав возмещения необходимо рассматривать в сочетании с нормами иного законодательства, предусматривающего такие случаи, например, при изъятии участков под жилыми домами, признанными аварийными, в сочетании с нормами ст 15 ГК РФ и ст 32 ЖК РФ.

*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. В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается **рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества**, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.*

Комментарий.

1. Пункт 2 статьи 56.8 определяет несколько групп компонентов возмещения: рыночную стоимость прекращаемых прав на земельный участок; рыночную стоимость прекращаемых прав на расположенные на участке объекты недвижимости; убытки, включая последствия невозможности исполнения обязательств перед третьими лицами; упущенную выгоду.

2. Размер возмещения за них определяется на базе рыночной стоимости, а не какой-то иной стоимости.
3. В соответствии с п. 14 ФСО II «... Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка», а в соответствии с п. 12 ФСО №7 «Оценка недвижимости», принцип наиболее эффективного использования является основой оценки рыночной стоимости. Согласно методологии оценки установление наиболее эффективного использования осуществляется последовательно по следующим критериям: юридическая допустимость, физическая осуществимость, финансовая оправданность и максимальная продуктивность.¹
Таким образом, важнейшим разделом отчёта / заключения эксперта при оценке для изъятия должен являться раздел «Анализ наиболее эффективного использования».
4. Отсутствие анализа наиболее эффективного использования либо необоснованность его результатов могут привести к существенному искажению определяемой стоимости, которая в таком случае не может признаваться рыночной. Если определяемой стоимостью является рыночная стоимость, то последствиями такого нарушения является недостоверность результата оценки, а в процессуальном смысле влечет неотносимость, недопустимость и недостоверность заключения, подлежащего оценке судом.
5. Не исключено, что текущее (фактическое) использование земельного участка как вакантного, либо земельного участка как застроенного (единый объект недвижимости) может резко отличаться от наиболее эффективного использования. В частности, при оценке объектов недвижимости, признанных аварийными, такой анализ может показать, что
 - а. использование земельного участка как вакантного, на котором на дату оценки, например, размещен признанный аварийным двухэтажный многоквартирный жилой дом, не соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка, возможному согласно основному разрешенному виду использования, присутствующему в Правилах землепользования и застройки в той территориальной зоне, в которой расположен объект оценки / экспертизы. Например, в этой зоне возможно размещение среднеэтажных – до 5-ти этажей – многоквартирных жилых домов с магазинами на первых этажах;
 - б. При анализе земельных участков как застроенных единственным юридически допустимым решением в отношении аварийных жилых домов является их снос / реконструкция, что заведомо исключает рассмотрение в качестве наиболее эффективного использования участка варианта продолжения текущего использования в качестве наиболее эффективного.

¹ Раскрытие порядка такого анализа не входит в задачи настоящей статьи.

6. Кроме того, следует учитывать то, что в случае изъятия вместе с земельным участком расположенных на нем строений, при множественности собственников помещений в таких строениях, правильным, по нашему мнению, является **анализ наиболее эффективного использования** и оценка **изымаемого** здания с последующим распределением его стоимости между собственниками помещений. В противном случае (при индивидуальной оценке помещений с последующим суммированием их рыночных стоимостей) может получиться, что сумма стоимостей помещений превысит рыночную стоимость сносимого здания. Это может происходить и по причине оценки помещений в рамках судебных споров разными экспертами, использующими разные рыночные данные и разные методы оценки.
7. Ни в пункте 2 ст. 56.8 ЗК РФ, ни в других пунктах ст. 56.8 ЗК РФ не указано на возможность использования при оценке каких бы то ни было специальных допущений относительно наиболее эффективного использования, в частности, на возможность принятия оценщиком/экспертом без проведения проверки допущения о соответствии текущего использования наиболее эффективному (т.е. отсутствует законодательное указание определять стоимость при существующем использовании).
8. **При оценке рыночной стоимости земельных участков**
- а. В отношении земельных участков, право частной собственности на которые должно быть прекращено, оцениваемым правом должно являться полное право собственности на земельный участок (право собственности, не обременённое никакими правами и объектами, принадлежащими иным лицам, включая аренду, сервитуты, ипотеку и т.д.). Влияние любых ограничений и обременений (включая аренду), за исключением установленных законодательством, на рыночную стоимость полного права собственности учитываться не должно.
- В случае прекращения иных прав на изымаемые земельные участки оценке подлежат прекращенные права (право аренды, права постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного (наследуемого) владения (см. п. 3 Статьи 56.8 ЗК РФ)).
- б. Необходимо учитывать, что, если указанные земельный участок сдан его собственником в аренду, фактическая (договорная) арендная плата по договору может быть выше рыночной арендной платы (избыток арендной платы). В таких случаях капитализированная (дисконтируемая) величина избытка арендной платы представляет собой упущенную выгоду арендодателя, также подлежащую компенсации в составе убытков.
9. **При оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества (объектов капитального строительства), расположенных изымаемых земельных участках.**
- а. В п. 2 статьи 56.8 речь идёт строго об объектах недвижимого имущества, т.е. о тех объектах, права на которые зарегистрированы в ЕГРН в

установленном законом порядке, и о тех законно построенных объектах недвижимости, права на которые могут быть зарегистрированы в ЕГРН. Улучшения земельных участков, включая неотделимые (покрытия дорог, дорожки, дренажные канавы и т.п.), не зарегистрированные в ЕГРН в установленном законом порядке и не являющиеся недвижимостью (недвижимым имуществом), могут быть учтены при оценке земельных участков с выделением, при возможности, стоимости их вклада в рыночную стоимость земельного участка (если таковая имеет место на основании рыночных данных). Использование затрат на создание таких улучшений не обязательно или даже редко даст стоимость вклада таких улучшений в рыночную стоимость земельного участка.

- b. Указанные в статье 56.9 ЗК РФ объекты недвижимости могут принадлежать арендаторам земельного участка, находящегося в частной собственности. При этом фактическая (договорная) арендная плата по договору аренды земельного участка может быть выше рыночной арендной платы (избыток арендной платы). В этих случаях капитализированная (дисконтируемая) величина избытка арендной платы представляет собой упущенную выгоду арендодателя, подлежащую компенсации в составе убытков;
- c. Все законно существующие объекты, права на которые прекращаются, должны быть идентифицированы для проведения оценки. Соответствие объектов наиболее эффективному использованию определяет не вид использования, установленный при обследовании объекта, а величина его вклада в стоимость единого объекта недвижимости. Такой вклад может быть положительным, нулевым или отрицательным в зависимости от возможности продолжения использования, реконструкции, демонтажа, и с учетом в последнем случае возвратных материалов и расходов на снос. Предположение о более интенсивной застройке участка подлежит отдельной проверке оценщиком / экспертом на юридическую допустимость, физическую возможность, рыночный спрос и финансовую оправданность.
Если существующие на участке улучшения не соответствуют наиболее эффективному использованию участка и их адаптация к НЭИ финансово неоправданна, сценарий сноса может быть признан наиболее эффективным. Это требует расчёта вклада улучшений, который с учётом временного использования, возвратных материалов, сроков и расходов на демонтаж может быть положительным, нулевым или отрицательным, но не устанавливается заранее.
- d. Оцениваемым правом изымаемых объектов недвижимости должно являться полное право собственности на эти объекты недвижимости (право собственности, не обременённое никакими правами и объектами, принадлежащими иным лицам, включая аренду, сервитуты, ипотеку и т.д.). Влияние любых ограничений и обременений, за исключением

установленных законодательством, на рыночную стоимость недвижимости учитываться не должно.

- е. Оценка объектов недвижимости должна производиться, исходя из принципа последовательности использования – соответствия использования здания наиболее эффективному использованию земельного участка как вакантного, а не из фактического использования здания. Для этого необходимо установить, соответствует ли существующее здание такому наиболее эффективному использованию, а если нет, можно ли его привести в соответствие путём капитального ремонта / реконструкции или сноса в соответствии с тремя критериями наиболее эффективного использования.
- ф. Необходимо учитывать, что, если объекты недвижимого имущества сданы в аренду, фактическая арендная плата по договору может быть выше рыночной арендной платы (избыток арендной платы). В этих случаях капитализированная (дисконтируемая) величина избытка арендной платы, представляет собой упущенную выгоду арендодателя, подлежащую компенсации.

10. Убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая

- а. 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,
- б. упущенная выгода.
- с. Полный состав убытков и упущенной выгоды, за исключением указанного в комментарии выше, не является предметом настоящей статьи.

11. Часть 2 пункта 2 статьи 56.8 предусматривает включение в размер возмещения и рыночную стоимость объектов недвижимости, расположенных на изымаемых участках. Однако следует иметь в виду то, что при, например, частичном изъятии участка фактически бесполезными могут стать иные объекты недвижимости, расположенные на остающейся в собственности части участка или даже расположенные на иных земельных участках. Это могут быть объекты, которые не имеют самостоятельного рыночного спроса, имеющие технологическую сопряженность со зданиями / сооружениями / инженерными коммуникациями, утрачиваемыми вместе с изымаемой частью участка. Это может быть связано со спецификой производственного процесса, который прекращается в связи с изъятием. Данный вопрос в ст. 56.8 ЗК РФ не урегулирован ². Поэтому в рамках рассматриваемой статьи Земельного кодекса

² В американской методологии оценки и в юриспруденции такие объекты рассматриваются в рамках концепции «более крупного участка» (иначе - «всей недвижимости») и должны обладать свойствами смежности (не обязательно), единства владения и единства использования. Данный вопрос практически не освещён в методологии российской оценки. Рассмотрение этого вопроса выходит за рамки данного материала.

возмещение за такие объекты недвижимости может учитываться только в рамках убытков, связанных с изъятием.

12. Необходимо принимать во внимание, что состав возмещения при изъятии земельных участков должен устанавливаться во взаимосвязи ст. 56.8 ЗК РФ с нормами иных законов (нормативных актов), применяемых в конкретном случае. Например, при изъятии участков под жилыми домами, признанными аварийными, следует учитывать и нормы ст 32 ЖК РФ.

2.1. В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется перенос инженерных сооружений, в размер возмещения не включается рыночная стоимость указанных сооружений. В этом случае при определении размера возмещения в него включаются:

- 1) стоимость работ по реконструкции инженерных сооружений и расходы, связанные с размещением таких сооружений (в том числе плата за сервитут, публичный сервитут), за исключением случая выполнения работ по реконструкции инженерных сооружений за счет лица, на основании ходатайства которого принято решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд;*
- 2) иные убытки, предусмотренные настоящей статьей.*

Комментарий.

В случае возникновения необходимости переноса инженерных сооружений, например, по причине частичного изъятия земельного участка, по которому проходят эти коммуникации, или по причине изъятия участка у иного лица, определяемое оценщиком / экспертом возмещение должно это учитывать.

При этом инженерные сооружения могут не принадлежать собственнику или арендатору земельного участка.

Рассматриваемой статьёй ЗК РФ установлено, что инженерные сооружения оцениваются не по их рыночной стоимости, а по затратам («иная расчётная величина» в соответствии с ФСО №7) на работы по реконструкции инженерных сооружений и расходы, связанных с переносом и размещением таких сооружений (в том числе плата за сервитут, публичный сервитут). Эти затраты подлежат компенсации лицом, на основании ходатайства которого принято решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

В расчёт затрат инженерных сооружений следует включать все затраты на их строительство (проектирование, получение согласований и разрешений, плату за подключение и т.п.), в том числе – понесённые за пределами земельного участка (например, строительство удалённых электроподстанций, очистных сооружений и т.д.)

Состав затрат определяется по реальному сценарию реконструкции или переноса и должен обеспечивать эквивалентную полезность без необоснованного улучшения положения правообладателя. Прибыль подрядчика, косвенные

расходы, функциональные улучшения и факторы обесценения включаются либо исключаются после анализа их необходимости и рыночной обусловленности. Однако, необходимо обратить внимание на то, что в процессе реконструкции может быть устранено (по крайней мере, частично) функциональное устаревание и внешнее устаревание возможное вследствие суперадекватности (избытка) или вследствие инадекватности (недостатка). Т.е. речь должна вестись не о воспроизводстве, а о замещении инженерных сооружений, сооружениями необходимой и достаточной полезности.

3. При определении размера возмещения при изъятии земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, рыночная стоимость подлежащих прекращению прав на такие земельные участки устанавливается с учетом следующих особенностей:

- 1) в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленным **юридическому лицу**, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка на установленный законом предельный (максимальный) срок, а в случае отсутствия установленного законом предельного (максимального) срока - на сорок девять лет;*

Комментарий.

1. Право постоянного бессрочного пользования не оборотоспособно (не может передаваться от одного лица другому), и, согласно ст 5 закона «Об оценочной деятельности в РФ» не может являться объектом оценки и, следовательно, не может иметь рыночную стоимость. Однако часть 2 пункта 3 ст 56.08 ЗК РФ устанавливает, что стоимость такого права, принадлежащего **юридическому лицу**, должна оцениваться как стоимость права аренды.
2. В соответствии с методологией оценки рыночная стоимость права аренды определяется путём дисконтирования дефицита арендной платы (разницы между рыночной и фактической (договорной) арендной платой) за соответствующий срок. Однако, по причине отсутствия договора аренды в случае права постоянного бессрочного пользования земельным участком фактическая арендная плата не существует как понятие.
3. Тем не менее, представляется очевидным, что в этой норме предполагается использование в оценке рыночной арендной платы, которая должна капитализироваться (дисконтироваться) за «установленный законом предельный (максимальный) срок, а в случае отсутствия установленного законом предельного (максимального) срока - на «сорок девять лет». Однако, этот процесс даст не рыночную стоимость прав аренды (права арендатора), а в зависимости от используемой ставки капитализации (дисконтирования) даст либо рыночную стоимость полного (ничем не обременённого) права собственности, либо рыночную стоимость права арендодателя (полного права собственности, обременённого арендой).

4. В расчётной модели может быть рассмотрено разумное допущение о дефиците арендной платы в размере 100% рыночной арендной платы, то есть экономический эквивалент бесплатного пользования. Поскольку закон прямо не устанавливает этот алгоритм, в отчёте должны быть обоснованы денежный поток, срок, ограничения права, ставка дисконтирования и чувствительность результата.
5. При этом ставка капитализации (дисконтирования), используемая для капитализации (дисконтирования) дефицита арендной платы, должна быть обоснована выше ставки доходности, используемой для дисконтирования рыночной арендной платы при оценке рыночной стоимости полного права собственности или права собственности арендодателя, по причине более высокого риска арендатора по сравнению с риском собственника - арендодателя.

- 2) *в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения земельным участком, предоставленным **гражданину** или имеющей право на бесплатное предоставление в собственность изымаемого земельного участка организации, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка;*

Комментарий.

1. В отличие от предыдущей части п. 3 ст. 56.8 ЗК РФ эта норма приравнивает стоимость постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленного на этом праве **гражданину**, к рыночной стоимости изымаемого участка.
2. В таком случае оцениваемым правом должно являться полное право собственности и на земельный участок и на расположенные на нём объекты недвижимости (право собственности, не обременённое никакими правами и объектами, принадлежащими иным лицам, включая аренду, сервитуты, ипотеку и т.д.). Влияние любых ограничений и обременений, за исключением установленных законодательством, учитываться не должно.

- 3) *в случае досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка до истечения срока действия указанных договоров.*

Комментарий.

1. С точки зрения методологии оценки рыночной стоимости права аренды и рыночной стоимости права безвозмездного пользования следует различать.
2. Рыночная стоимость права аренды определяется капитализацией (дисконтированием) не величины рыночной или фактической арендной платы, а капитализацией (дисконтированием) величины недостатка арендной платы

(положительной разницы между рыночной и фактической арендной платой) за срок до окончания или пересмотра договор аренды.

3. Если рыночная арендная плата равна или меньше фактической арендной плате, то рыночная стоимость права аренды равна нулю или отрицательна соответственно. В этом случае стоимость права аренды не должна включаться в состав возмещения (что эквивалентно включению по нулевой стоимости).
4. При этом ставка капитализации (дисконтирования), используемая для дисконтирования дефицита арендной платы, должна быть обосновано выше ставки доходности, используемой для дисконтирования рыночной арендной платы при оценке рыночной стоимости полного права собственности или права собственности арендодателя, по причине более высокого риска арендатора по сравнению с риском собственника - арендодателя.
5. Безвозмездное пользование означает отсутствие встречного платежа за пользование участком, принадлежащем на указанном праве. Тогда при оценке рыночной стоимости права безвозмездного пользования следует принимать величину дефицита арендной платы, равную 100% величины рыночной арендной платы.
6. Статья 56.8 ЗК РФ не предусматривает самостоятельного прямого возмещения субарендатору публичным субъектом. Возмещение выплачивается соответствующему правообладателю прекращаемого права, а расчёты с лицами, договоры с которыми собственником изымаемого объекта прекращены, осуществляется им самостоятельно. Обязательства арендатора перед субарендатором могут исследоваться в составе убытков арендатора при исключении двойного счёта.

4. 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).

Комментарий.

Пункт касается случаев частичного изъятия (изъятия части) земельных участков, когда из большого участка, принадлежащего правообладателю, выделяется и изымается новый (вновь образованный) земельный участок.

Стоимость изымаемой части считается как разница между рыночной стоимостью целого участка и рыночной стоимостью той части, которая остаётся у правообладателя.

Это соответствует оценочной методологии «до и после», применяемой, в частности, для оценки стоимости сервитута (см. Приказ Минэкономразвития

5. 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.**

В случае, если до указанного дня разрешенное использование земельного участка изменено для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых осуществляется изъятие, **рыночная стоимость** земельного участка или рыночная стоимость прекращаемых прав на земельный участок определяется **исходя из разрешенного использования, установленного до указанного изменения.**

Комментарий.

Важнейший пункт как для оценки рыночной стоимости, так и для проверки методологической правильности отчетов об оценке и заключений экспертов.

1. Применительно к ситуации изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд разрешенное использование определяется на день, предшествующий решению об изъятии. Для этого исследуются ЕГРН, правила землепользования и застройки, градостроительный регламент, документация по планировке территории, разрешения и иные законные характеристики участка.
2. При определении рыночной стоимости проверяется наиболее эффективное использование участка как условно свободного и как застроенного. Согласно п. 6 Федерального стандарта оценки II «Виды стоимости» *Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.* Под юридически допустимым понимается разрешенное использование объекта недвижимости.
3. Максимально допустимые этажность и плотность представляют собой предельные параметры подтверждают юридическую допустимость разных сценариев. Физическая осуществимость, инфраструктурная обеспеченность, рыночный спрос и финансовая оправданность должны быть доказаны расчётом с учетом спроса, сроков строительства, требуемых капитальных затрат, инфраструктурных ограничений и финансовой продуктивности.
4. Фактическое использование может быть принято в расчёте, если анализ альтернатив подтверждает, что оно является наиболее эффективным. Методическим нарушением является отсутствие анализа либо необоснованный выбор сценария, а не само совпадение наиболее эффективного и текущего использования. Вид стоимости определяется целью

и предпосылками оценки, а процессуальную оценку доказательств осуществляет суд.

5. Кроме того, оценка здания на земельном участке должна производиться, исходя из принципа соответствия использования здания наиболее эффективному использованию земельного участка как вакантного, а не из фактического использования здания.
6. Поэтому при проведении оценки необходимо установить, соответствует ли существующее здание такому наиболее эффективному использованию, а если нет, можно ли его привести в соответствие путём капитального ремонта / реконструкции или сноса в соответствии с тремя критериями.
7. Принятие существующего использования без анализа его соответствия наиболее эффективному использованию является методическим нарушением. Его существенность определяется влиянием на результат; само наличие недостатка не позволяет без дополнительного исследования делать вывод об умысле оценщика либо о его квалификации.

Продолжение п. 5:

Планируемое изъятие земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества не учитывается при определении размера возмещения.

Комментарий.

Можно отметить, что, например, в американском судопроизводстве такое требование именуется «правилом проекта», влияние которого – как позитивное, так и негативное - учитывать последующие после изъятия изменения запрещено (см. ³).

Документация, подготовленная для реализации проекта изъятия, не должна создавать искусственное увеличение или уменьшение стоимости. Одновременно нельзя исключать независимые изменения рынка и градостроительного режима, не вызванные проектом.

Новое разрешённое использование может как повышать, так и понижать (и даже быть абсолютно некоммерческим, например, сохранение природного ландшафта) рыночную стоимость изымаемых объектов, но это не может оказывать влияния на размер компенсации.

Однако, это никоим образом не позволяет принимать специальное допущение о соответствии текущего использования наиболее эффективному.

Правило исключения влияния проекта не отменяет учёт фактического физического состояния изымаемого объекта. Если, например, в отношении многоквартирного жилого дома анализ подтверждает сценарий сноса, отдельно определяется вклад улучшений, который может быть положительным, нулевым

³ ILAC (2016), Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (The Yellow Book), Interagency Land Acquisition Conference, The Appraisal Foundation on behalf of the Conference and in cooperation with the United States Department of Justice, <https://www.justice.gov/file/408306/download>

или отрицательным; стоимость земельного компонента и иных прекращаемых интересов при этом исследуется самостоятельно. Для жилых помещений применяется специальный состав возмещения по статье 32 ЖК РФ.

Аналогично, если объект эксплуатируется, но рынок / рыночный спрос на него отсутствует, то он не может иметь никакой рыночной стоимости вне зависимости от того будет он изъят или нет.

При этом, для целей определения рыночной (а не иной) стоимости под «разрешённым использованием, установленным до указанного изменения» в методологии оценки понимается не использование, текущее на дату указанного изменения, а наиболее эффективное использование, предусмотренное в Правилах землепользования и застройки в перечне основных разрешённых видов использования.

Иное понимание противоречит принятой мировой практике оценки рыночной стоимости.

6. В случае, если в результате изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества у правообладателей изымаемой недвижимости возникают убытки в связи с невозможностью исполнения ими обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, правообладатели изымаемой недвижимости обязаны представить лицу, выполняющему работы по оценке изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества или оценке прекращаемых прав и размера убытков, причиняемых таким изъятием, документы, подтверждающие возникновение у правообладателей изымаемой недвижимости убытков в связи с невозможностью исполнения указанных обязательств.

Комментарий.

Предполагается, что состав убытков должен определяться на основании документов, предоставленных правообладателем. Убытки, в отношении которых при оценке определяется их размер, должны быть обусловлены исключительно изъятием объекта недвижимости (наличие причинно-следственной связи). Необходимые документы для осуществления доказательственной оценки могут быть запрошены оценщиком либо экспертом у правообладателя / суда.

Установлена обязанность правообладателя предоставить такую информацию в дополнении права оценщика запросить такие документы.

Тем не менее, информация, предоставленная правообладателем (например - ставки аренды) должна быть проверена и подтверждена оценщиком на основании анализа данных рынка на предмет её соответствия рыночным / принятым на рынке значениям.

В то же самое время оценщику не могут быть предъявлены претензии относительно неполного учёта убытков в случае, если таковые убытки не заявлены правообладателем и /или документы, подтверждающие их оценщику не предоставлены.

7. Размер возмещения определяется не позднее чем за шестьдесят дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости.

Комментарий.

1. Согласно законодательству об оценочной деятельности определение стоимости осуществляется на конкретную дату – дату оценки. Фактически цитируемая часть ст. 56.8 ЗК РФ устанавливает период, в пределах которого должна находиться дата оценки, производимой на стадии до направления собственникам изымаемых объектов соглашения о выкупе. Однако в случае возникновения спора по цене выкупа датой оценки может быть дата, лежащая в пределах проведения судебной экспертизы. В обоих случаях дата оценки, как правило, совпадает с датой осмотра, если только объект недвижимости не является фактически снесенным. В последнем случае источником сведений о состоянии объектов могут являться документы, в которых оно зафиксировано. При этом в отношении состояния объектов на дату оценки может быть принято обоснованное допущение, что оно не изменилось.
2. На практике отчет для обращения в суд часто составляется на дату, близкую к предъявлению иска, а судебная экспертиза осуществляется на дату, установленную судом. В случае судебного спора, рассматриваемого значительно позже даты оценки, указанной в отчете об оценке вне зависимости от даты оценки следует принимать состояние объекта, соответствующее его состоянию на дату оценки в отчете (оцениваемый объект за прошедшее время может сильно измениться либо вообще быть утраченным).
3. См. также комментарий к п.п. 8.2) – 8.4)

8. При определении размера возмещения **не подлежат учету:**

- 1) объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемом земельном участке, и неотделимые улучшения данных объектов (в том числе в результате реконструкции), произведенные вопреки его разрешенному использованию, а также вопреки условиям договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком;
- 2) неотделимые улучшения земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, произведенные после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением неотделимых улучшений, произведенных в целях обеспечения безопасности такого недвижимого имущества в процессе его использования (эксплуатации), предотвращения пожаров, аварий, стихийных бедствий, иных обстоятельств, носящих чрезвычайный характер, либо в целях устранения их последствий, а также в результате реконструкции на основании выданного до указанного уведомления разрешения на строительство;
- 3) объекты недвижимого имущества, строительство которых осуществлено после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об

изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, если это строительство осуществлялось на основании ранее выданного разрешения на строительство;

- 4) *объекты недвижимого имущества, для строительства которых не требуется выдача разрешения на строительство и строительство которых начато после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии;*

Комментарий.

Пункт 8 устанавливает конкретные случаи неучёта объектов и улучшений. Для каждого объекта необходимо установить его правовой режим, дату создания, соответствие разрешённому использованию, необходимость разрешения на строительство и наличие признаков самовольной постройки; единый обязательный комплект из проекта, разрешения и ввода в эксплуатацию законом не предусмотрен для всех объектов на изымаемом участке.

После уведомления о решении об изъятии закон возлагает на правообладателя риск непризнания последующих объектов и улучшений в составе возмещения, за исключением прямо установленных случаев. Это не тождественно абсолютному юридическому запрету любых строительных или эксплуатационных работ.

- 5) *сделки, заключенные правообладателем изымаемой недвижимости **после его** уведомления о принятом решении об изъятии, если данные сделки влекут за собой увеличение размера убытков, подлежащих включению в размер возмещения за изымаемый земельный участок.*

Комментарий.

Фактически речь идет о том, что никакие сделки, заключенные собственником изымаемого объекта недвижимости после получения им уведомления об изъятии, создающие убытки, учитываться не должны.

9. *Размер возмещения за принадлежащий нескольким лицам на праве общей собственности изымаемый земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества определяется пропорционально долям в праве **общей собственности** на такое имущество.*

Комментарий.

Распределение размера возмещения пропорционально долям установлено нормативно, а не на основании рыночного анализа, направленного на установление стоимости долей, по которой они могли бы быть проданы на открытом рынке. Вследствие этого полученные величины не следует именовать «рыночной стоимостью доли в праве».

Соответственно, с учетом описанного правила размер возмещения не должен учитывать, например, этаж расположения изымаемого помещения.

Эти величины можно именовать, например, как «размер возмещения за долю в праве общей собственности на имущество».

10. Отчет об оценке, составленный в целях определения размера возмещения, рыночной стоимости земельного участка, предоставляемого в собственность взамен изымаемого, или рыночной стоимости права, на котором предоставляется земельный участок взамен изымаемого, действителен вплоть до подписания в соответствии со статьей 56.9 настоящего Кодекса соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо до решения суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

Комментарий.

1. Согласно ст 12 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» *Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.*

Стоимость не является наблюдаемой величиной на рынке, она лишь является профессиональным суждением оценщика о её величине. Поэтому стандарт оценки № I «Структура ФСО» содержит понятия «стоимость» и «цена».

В момент подписания соглашения о выкупе изымаемой недвижимости возникает цена сделки, а стоимость как ценовая характеристика объекта прекращается.

2. Стоимость, указанная в отчёт об оценке, составленном с нарушением порядка оценки (под порядком согласно ст 20 закона «Об оценочной деятельности в РФ» понимаются стандарты оценки) достоверной и рекомендуемой не является. Это может быть установлено либо в судебном порядке, либо во внесудебном – экспертизой саморегулируемой организации оценщиков.
3. При рассмотрении судом спора о цене выкупа теоретически суд для разрешения судебным экспертом может ставить вопрос о достоверности установленной в отчете стоимости, а в случае установления нарушения оценщиком порядка оценки также ставить дополнительный вопрос о размере компенсации в связи с изъятием. Однако в таком случае постановка второго вопроса обуславливается той же датой оценки, что и в отчете оценщика. Для целей разрешения спора это может быть неудобно в случае, если между датой оценки по отчету и датой рассмотрения спора прошло значительное время. В связи с этим наиболее целесообразным является постановка вопроса без анализа отчета оценщика – сразу о размере возмещения по состоянию на дату оценки, лежащую в пределах периода проведения экспертизы.

В завершение можно отметить, что в целом понимание методологии оценки рыночной стоимости объектов недвижимости (не только изымаемых в соответствии

со ст 56.8 ЗК РФ земельных участков) для целей изъятия для государственных и муниципальных нужд не представляет собой существенных методологических затруднений.

Перед началом оценки необходимо определить основание и специальный режим изъятия: общий порядок, жилое помещение, КРТ, линейный объект, недропользование или иной случай.

Составить карту правообладателей, прекращаемых прав, обременений, договоров и предполагаемых получателей расчётов.

Определиться с датой оценки, если она не установлена конкретно заданием на оценку или определением суда

Установить наличие причинно-следственной связи между убытками, подлежащими компенсации и фактом изъятия объекта недвижимости. Определиться, что следует учитывать под упущенной выгодой, если она имеет место в конкретном случае.

Необходимо принимать во внимание, что методология имеет ряд тонкостей, которые нельзя упускать для получения методологически корректного и достоверного результата. К их числу относятся

- анализ наиболее эффективного использования земельного участка как вакантного и как застроенного (единый объект недвижимости), который может выявить несоответствие текущего использования наиболее эффективному без учета последующих (после изъятия) градостроительных или иных изменений;
- дата определения наиболее эффективного использования - на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка вне зависимости от того, насколько этот день отличается от даты оценки;
- оцениваемое право – полное, ничем не обременённое право собственности / право аренды (арендатора) / право постоянного (бессрочного) пользования / право пожизненного (наследуемого) владения - оценка каждого из которых имеет свои особенности;
- осуществление проверки на предмет исключения влияния проекта изъятия и отсутствия двойного счета в отношении убытков
- ряд иных особенностей, комментарии к которым представлены выше.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Российской Федерации. Статья 35.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Статьи 15, 130, 222, 279–282.
3. Земельный кодекс Российской Федерации. Статья 49, глава VII.1, включая статью 56.8 (редакция, действующая с 1 сентября 2026 г.).
4. Жилищный кодекс Российской Федерации. Статья 32.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации. Глава 10.
6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Статья 60.
1. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 — статья 16; Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ — в применимых случаях.
2. Специальные федеральные законы об автомобильных дорогах, железнодорожном транспорте, энергетике, газоснабжении, связи, недрах,

- обороне, безопасности и особо охраняемых природных территориях — в зависимости от цели изъятия
7. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
 3. 11. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.
 4. Постановление Правительства РФ от 06.05.2015 № 442;
 5. Федеральные стандарты оценки I–VI, утверждённые приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
 8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
 9. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25.
 6. 12. Приказ Минэкономразвития России от 04.06.2019 № 321 «Об утверждении методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут».
 13. Appraisal Institute. The Appraisal of Real Estate. 15th ed. Chicago, 2020.
 14. Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions. Interagency Land Acquisition Conference, 2016.