

А. А. Едемский

ОЦЕНКА УБЫТКОВ ПРИ ИЗЪЯТИИ ОГОРОДНИЧЕСКИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЗАСТРОЕННЫХ ГАРАЖНЫМИ СООРУЖЕНИЯМИ, ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Работа представлена кафедрой прикладной экономики Санкт-Петербургского государственного электротехнического университета «ЛЭТИ».

Научный руководитель – доктор технических наук, профессор Н. В. Лашманова

В статье описаны методы определения «справедливой» компенсации убытков, возникающих при изъятии огороднических земельных участков и земельных участков, застроенных гаражными сооружениями, для государственных или муниципальных нужд.

Ключевые слова: *изъятие, компенсация, огороднические земельные участки, гаражные сооружения, государственные и муниципальные нужды.*

A. Yedemsky

LOSS ASSESSMENT IN EXPROPRIATION OF GARDENING LANDS AND THOSE BUILT ON WITH GARAGES FOR STATE AND MUNICIPAL NEEDS

The article describes the methods that help to calculate fair value of gardening lands and those built on with garages withdrawn by the state for its needs.

Key words: *expropriation, entitlement payments, gardening, garages, state needs.*

В качестве объектов исследования огороднические земельные участки и участки, улучшенные гаражными сооружениями, были выбраны не случайно. Как показывает практика, большинство земельных участков, используемых под данные функции, оформлены правом краткосрочной аренды*. Субъектами сделки в данном случае выступают государственный орган, ведающий вопросами по управлению государственным имуществом, и объединение граждан, сформированное в форме некоммерческой организации. Между ними заключается краткосрочный договор аренды, имеющий ряд особенностей:

- данный договор запрещает на предоставляемом земельном участке возведение зданий, сооружений и иных объектов недвижимого имущества без согласия арендодателя;

- отменяются любые компенсации арендаторам, в случае начала капитального строительства или необходимости изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, при этом договор

аренды расторгается в одностороннем порядке и арендатор обязан освободить земельный участок от любого имущества, размещенного на участке во время действия договора, за свой счет.

После принятия решения об изъятии земельного участка договор аренды изымаемого участка не пролонгируется. Участников некоммерческой организации принуждают освободить земельные участки от хозяйственных построек в огородах либо демонтировать и вывезти гаражные сооружения автовладельцев.

В этом случае имеются две точки зрения на проблему определения убытков:

- 1) с юридической точки зрения имеется краткосрочный договор аренды, не предусматривающий выплат арендаторам земельных участков;

- 2) с социальной точки зрения появляются обладатели прав на улучшения земельных участков (гаражные сооружения, а также элементы приусадебного благоустройства, напри-

мер: садовые постройки, озеленение), которые пользовались ими на протяжении многих лет и в случае изъятия лишаются возможности вести приусадебное хозяйство либо хранить автомобиль недалеко от места проживания.

Таким образом, возникает противоречие между законодательным аспектом проблемы, в соответствии с которым не должно производиться каких-либо компенсаций за изымаемые земельные участки, и повсеместно декларируемой высшим руководством страны социальной ответственностью бизнеса. В контексте данной статьи предполагается, что удовлетворение общественных интересов будет происходить не за счет ущемления прав отдельных групп граждан (огородников и/или автолюбителей), а путем поиска консенсуса, предполагающего возможность денежной компенсации понесенных убытков.

Убытки, причиненные арендаторам земельных участков изъятием для государственных или муниципальных нужд, рассчитываются путем сложения:

- размера реального ущерба;
- размера упущенной выгоды;
- размера убытков, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами [1, разд. I].

В данной статье рассмотрен наиболее распространенный случай, когда изымаются земельные участки, используемые для удовлетворения собственных нужд, а не для получения коммерческой выгоды.

Размер реального ущерба, причиненного арендаторам изъятием улучшенных земельных участков, определяется путем сложения рыночных стоимостей всех улучшений земельного участка, права аренды земельного участка и суммы арендной платы, уплаченной по договору аренды за период после изъятия земельного участка. Рыночная стоимость определяется на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Расчет размера упущенной выгоды осуществляется путем дисконтирования будущих не полученных за период восстановления

нарушенного производства доходов, которые арендаторы получили бы, если бы их права не были нарушены.

Размер убытков перед третьими лицами определяется путем сложения сумм расходов в связи с досрочным прекращением обязательств, а также сумм недополученных доходов, которые получили бы арендаторы, если бы их право не было нарушено.

Поскольку предполагается, что земельные участки используются для собственных нужд, возникновение каких-либо договорных отношений, влекущих к получению доходов или возникновению обязательств перед третьими лицами, не рассматривается. То есть величина убытков включает в себя только реальный ущерб, причиненный обладателям прав на исследуемые земельные участки.

Вначале проанализируем случаи, когда происходит изъятие исследуемых земельных участков с действующим краткосрочным договором аренды. Поскольку договором аренды разрешено только одно правомочное использование земельных участков, а именно для ведения огородничества (для использования под коллективную автостоянку), то наиболее эффективное использование земельных участков будет соответствовать их текущему использованию.

ФСО № 1 [6, разд. III] и ФСО № 3 [7, разд. V] установлены три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. Определение рыночной стоимости права аренды по сравнению с определением рыночной стоимости имеет свои особенности, которые обуславливают целесообразность применения указанных подходов.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации [4, разд. IV].

Изъятие огороднических земельных участков с действующим краткосрочным договором аренды. Сравнительный подход в данном случае не может быть применен, поскольку на открытом рынке, как правило, отсутствует информация о ценах сделок с ана-

логичными земельными участками, т. е. обладающими краткосрочным правом аренды.

Доходный подход также не может быть использован, поскольку достаточно трудно с вероятной степенью точности определить денежный поток от выращивания небольшого объема сельскохозяйственных культур, при отсутствии ретроспективных технико-экономических показателей хозяйствующей единицы (огородника).

Затратный подход при оценке огороднических земельных участков может быть применен, поскольку позволит корректно учесть стоимость права краткосрочной аренды земельного участка, а также имеющиеся на участках улучшения.

Поскольку объектом оценки в данном случае выступает земельный участок с оформленным правом краткосрочной аренды, то наиболее целесообразным методом для расчета данного права будет являться метод капитализации дохода.

Метод капитализации дохода. Суть метода заключается в том, что доход, приносимый правом аренды, рассчитывается как разница между величиной среднерыночной арендной платы и арендными платежами, которые арендатор объекта недвижимости должен выплачивать собственнику в соответствии с договором аренды за соответствующий период. То есть право аренды (имущественное право арендатора) имеет ценность в том случае, если договор аренды заключен по ставке, которая меньше рыночной, а также если у арендатора есть возможность распоряжаться данным правом, например передать объект недвижимости в субаренду [2, с. 347].

Расчет стоимости краткосрочного права аренды на земельный участок проводится в соответствии с известной формулой:

$$C_{ар} = (A_{рын} - A_{контр}) \times f_n \quad (1)$$

где $C_{ар}$ – стоимость права аренды, руб.;

$A_{рын}$ – рыночная арендная плата за пользование земельным участком в течение срока действия договора аренды, руб.;

$A_{контр}$ – годовая контрактная арендная плата за пользование земельным участком в течение срока действия договора аренды, руб.;

f_n – фактор текущей стоимости.

Фактор текущей стоимости определяется в соответствии с формулой:

$$f_n = \frac{1 - \frac{1}{(1 + R_{зy})^n}}{R_{зy}}, \quad (2)$$

где $R_{зy}$ – коэффициент капитализации для земельного участка, доли ед.;

n – срок, оставшийся до окончания действия договора аренды, лет.

Данная формула представляет собой пятую функцию сложного процента, которая предназначена для определения текущей стоимости аннуитетных платежей [8, с. 48].

Здесь следует отметить, что большое значение приобретает оставшийся срок действия договора аренды, который значительно влияет на оценку стоимости права аренды.

Рыночная арендная плата может быть определена на основании формулы:

$$A_{рын} = V_{зy} \times R_{зy}, \quad (3)$$

где $V_{зy}$ – рыночная стоимость земельного участка;

$R_{зy}$ – коэффициент капитализации для земельного участка, рассчитываемый на период действия договора аренды, доли ед.

Данная формула основана на сущности метода капитализации земельной ренты, который используется для определения рыночной стоимости земельного участка:

$$V_{зy} = ЧОД_{зy} / R_{зy}, \quad (4)$$

где $ЧОД_{зy}$ – чистый операционный доход от использования земельного участка, руб. в год.

Оценка рыночной стоимости права собственности на земельный участок проводится в соответствии с распоряжением Минимущества РФ [3].

Основными способами определения ставки капитализации для земли являются:

1. Деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи (метод рыночной экстракции).

2. Увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок (метод кумулятивного построения).

3. Использование в качестве ставки капитализации процентные ставки по кредитам, сложившиеся на рынке финансовых ресурсов (процентные ставки по кредитам ведущих коммерческих банков).

Самым надежным методом по определению ставки капитализации является метод рыночной экстракции. Он заключается в расчете ставок капитализации по нескольким сделкам с объектами-аналогами и получении среднего значения. Как правило, в открытых изданиях отсутствует достаточное для корректных расчетов количество рыночных данных о сделках (аренда, продажа) с сопоставимыми земельными участками, поэтому трудно произвести расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции.

Основным недостатком второго способа является субъективный характер определения надбавок за риск, большей частью устанавливаемых экспертно.

Третий способ заключается в использовании ставки дисконтирования. Считается, что ставка капитализации для земли должна быть равна норме доходности по альтернативным инвестициям без учета нормы возмещения капитала, так как земля не «изнашивается» и, следовательно, может приносить доход и создавать стоимость в течение бесконечного периода времени. Отсюда, ставка капитализации для земли равна ставке дисконтирования, если она соответствует сложившейся норме отдачи на капитал или доходности альтернативных инвестиций [5, с. 140]. Определение ставки дисконтирования по среднему значению из расчетных ставок по кредитам, предоставляемым ведущими банками РФ более объективно отражает ситуацию на рынке кредитных ресурсов. Можно также использовать информацию о ставках Сбербанка РФ, как банка наивысшей категории надежности, работающего во всех регионах РФ.

Если нет уверенности в преимуществе результатов, полученных разными методами, можно вывести из них среднее или средневзвешенное значение, которое и следует принять за ставку капитализации.

В Санкт-Петербурге расчет контрактной ставки аренды за пользование земельным участком производится на основании Поста-

новления Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2004 г. № 1561. Для определения контрактной ставки аренды в других регионах необходим анализ местных нормативно-законодательных актов, учитывающих особенности регионального ценообразования на рынке аренды земельных участков.

После определения рыночной стоимости права краткосрочной аренды земельного участка, в соответствии с методологией затратного подхода, определяется рыночная стоимость имеющихся на земельном участке улучшений. Для этого можно воспользоваться справочниками Ко-Инвест, которые включают всю номенклатуру затрат, предусмотренную действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-53.2004, с учетом непредвиденных работ и затрат. В справочнике присутствуют такие виды работ, как очистка участка от сорной растительности, посадка газонов и кустарников, возведение навесов, сараев и т. п., которые имеют место в огороднической деятельности.

В процессе оценки определяется полная стоимость замещения нового объекта недвижимости (с учетом прибыли предпринимателя). Затем рассчитывается общий накопленный износ, на величину которого уменьшается полная стоимость замещения улучшений для получения остаточной стоимости (стоимость замещения). Таким образом, сумма стоимости права краткосрочной аренды земельного участка и стоимости замещения улучшений представляет собой возможную компенсацию убытков при изъятии огороднических земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Изъятие земельных участков, застроенных гаражными сооружениями, с действующим краткосрочным договором аренды. При определении убытков от досрочного прекращения договора аренды земельных участков, застроенных гаражными сооружениями, возможно использование всех трех подходов к оценке.

Сравнительный подход может быть применен, поскольку на открытом рынке есть информация о ценах сделок с аналогичными земельными участками, использующимися

на праве краткосрочной аренды и имеющими постройки в виде гаражей. То есть риски прекращения действия договоров аренды у оцениваемых объектов и объектов-аналогов будут идентичны, поэтому использование сравнительного подхода является оправданным. Определение стоимости осуществляется с помощью методов сравнительного подхода для оценки застроенных земельных участков. При этом необходимо проводить анализ сроков действия договоров аренды земельных участков. Оптимальным вариантом будет являться использование в качестве объектов-аналогов гаражных сооружений, находящихся в непосредственной близости от оцениваемых объектов, поскольку в данном случае будет учтен риск возможного изъятия гаражного сооружения и спекулятивная составляющая будет сведена к минимуму.

Доходный подход необходимо использовать с крайней осторожностью, поскольку он может привести к заниженным результатам. Это связано с тем, что арендные ставки, сформированные на рынке гаражных сооружений, не включают риски возможного изъятия, а определяются на основании срока экономической жизни данных объектов, что не позволит корректно рассчитать их рыночную стоимость.

Затратный подход может быть применен, поскольку позволит определить стоимость права краткосрочной аренды земельного участка, а также имеющихся на участках гаражных сооружений. Последовательность расчета отражена в первой части данной работы.

В рассмотренных случаях в состав убытков также следует включать рыночную стоимость суммы арендной платы, уплаченной по договору аренды за период после изъятия земельного участка.

Изъятие огороднических земельных участков и земельных участков, застроенных гаражными сооружениями, с утратившим силу договором аренды. В данных случаях расчет убытков производится на основании затратного подхода. Поскольку срок действия договора аренды истек, поэтому расчет рыночной стоимости права аренды не производится. Величина убытков будет складываться из стоимости замещения улучшений земельного участка (например, хозяйственных построек, гаражных сооружений).

В данной работе были рассмотрены методы расчета убытков, причиненных арендаторам огороднических земельных участков и участков, застроенных гаражными сооружениями, при различных условиях действия договора аренды. Данная работа является актуальной, поскольку в настоящее время, несмотря на мировой финансовый кризис, происходит рост городов и все чаще возникают проблемы при освобождении территорий. При этом представителям бизнеса необходимо помнить, а законодателям поощрять принципы социальной ответственности бизнеса, поскольку смещение графиков строительства в связи с судебными разбирательствами и последующим недовольством населения может стоить дороже, чем компенсация за изымаемое имущество.

ПРИМЕЧАНИЯ

* Договоры аренды земельного участка, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами (ст. 26 п. 2 ЗК РФ).

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Временные методические рекомендации по расчету размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков изъятием для государственных или муниципальных нужд или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц. Утв. руководителем Росземкадастра С. И. Саем 11.03.2004 г.

2. *Грибовский С. В.* Оценка стоимости недвижимости: учеб. пособие. М.: Маросейка, 2009. 432 с.
3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утв. распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков. Утв. распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.
5. *Ропова Г. Н., Осоргин А. Н.* Оценка недвижимости: учебно-методический комплекс. М.: Изд. центр ЕАОИ, 2008. 356 с.
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» [ФСО № 1]. Утв. приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» [ФСО № 3]. Утв. приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254.
8. *Фридман Дж., Ордуэй Ник.* Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / пер с англ. М.: Дело, 1997. 480 с.

REFERENCES

1. Vremennye metodicheskiye rekomendatsii po raschetu razmera ubytkov, prichinennykh sobstvennikam zemel'nykh uchastkov, zemlepol'zovatelyam, zemlevladel'tsam i arendatoram zemel'nykh uchastkov iz'yatiyem dlya gosudarstvennykh ili munitsipal'nykh nuzhd ili vremennym zanyatiyem zemel'nykh uchastkov, ogranicheniyem prav sobstvennikov zemel'nykh uchastkov, zemlepol'zovateley, zemlevladel'tsev i arendatorov zemel'nykh uchastkov libo ukhudsheniyem kachestva zemel' v rezul'tate deyatel'nosti drugikh lits. Utv. rukovoditelem Roszemkadastra S. I. Saem 11.03.2004 g.
2. *Gribovsky S. V.* Otsenka stoimosti nedvizhimosti: ucheb. posobiye. M.: Maroseyka, 2009. 432 s.
3. Metodicheskiye rekomendatsii po opredeleniyu rynochnoy stoimosti zemel'nykh uchastkov. Utv. rasporyazheniyem Minimushchestva Rossii ot 06.03.2002 N 568-r.
4. Metodicheskiye rekomendatsii po opredeleniyu rynochnoy stoimosti prava arendy zemel'nykh uchastkov. Utv. rasporyazheniyem Minimushchestva Rossii ot 10.04.2003 g. N 1102-r.
5. *Ronova G. N., Osorgin A. N.* Otsenka nedvizhimosti: uchebno-metodicheskiy kompleks. M.: Izd. tsentr EAOI, 2008. 356 s.
6. Federal'ny standart otsenki «Obshchiye ponyatiya otsenki, podkhody i trebovaniya k provedeniyu otsenki» [FSO N 1]. Utv. prikazom Minekonomrazvitiya Rossii ot 20.07.2007 g. N 256.
7. Federal'ny standart otsenki «Trebovaniya k otchetu ob otsenke» [FSO N 3]. Utv. prikazom Minekonomrazvitiya Rossii ot 20.07.2007 g. N 254.
8. *Fridman Dzh., Orduy Nik.* Analiz i otsenka prinosyashchey dokhod nedvizhimosti / per. s angl. M.: Delo, 1997. 480 s.