ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ВОЗМЕЩЕНИЯ В СВЯЗИ С ИЗЪЯТИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Чикина Ангелина Александровна

студент, Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», РФ, г. Москва

Кожаев Руслан Султанович

научный руководитель, Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», РФ, г. Москва

После принятия решения об изъятии земельного участка, наиболее остро встает вопрос о размере возмещения, что подчеркивает актуальность данной статьи.

Итак, как принято решения об изъятии, уполномоченному органу исполнительной власти или органу местного самоуправления необходимо определить сумму, выплачиваемую правообладателям земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости в качестве компенсации за изъятие.

Выполнение этой задачи производится не самим уполномоченным органом, а **профессиональным оценщиком**. Предметом оценки выступают изымаемые земельные участки, расположенные на них объекты недвижимого имущества, прекращаемые права и размер убытков, причиняемых таким изъятием. В законодательстве закреплена возможность правообладателя получить компенсацию в натуральной форме – то есть, по соглашению с правообладателем ему может быть предоставлено другое недвижимое имущество взамен изымаемого. Предоставляемое имущество также должно подлежать профессиональной оценке. Важно помнить, что работы по оценке оплачиваются органом, которым было принято решение об изъятии, либо организацией, по ходатайству которой осуществляется изъятие. Оценка производиться в соответствии с нормами, закрепленными в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [1] и ст.56.8 ЗК РФ.

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;

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;

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.

Определение рыночной стоимости земельных участков и права аренды земельных участков производится в соответствии с Методическими рекомендациями [2], утвержденными Министерством имущественных отношений РФ. При расчете рыночной стоимости земельного участка максимально должно быть исключено влияние факта реализации проекта, под который происходит изъятие. Оценщику надлежит применять разрешённое использование земельного участка, установленное на день, предшествующий принятию решения об изъятия. Если изменение разрешённого использования уже было проведено на эту дату, в расчёте применяется предыдущее, которое не связанное с целью изъятия. На практике достаточно сложно исключить влияние обстоятельств, послуживших причиной планируемого изъятия. Так, например, сообщение о предстоящем проведении в городе Сочи двадцать вторых зимних Олимпийский игр вызвало мгновенный рост цен на земельные участки, расположенные в зоне планируемого строительства, и исключить из оценки результат влияния предстоящей олимпиады на состояние рынка оказалось крайне проблематично.

Как отмечает С.П. Коростелев, в подобной ситуации, целесообразней оказалось бы предоставление собственникам равноценных земельных участков взамен изымаемым, а не возмещение их стоимости, либо проработка таких условий оценки, при которых удалось бы исключить влияние событий связанных с изъятием, объявлением о проведении Олимпиады [4].

Заметим, что законодателем не даётся указания на конкретную дату проведения оценки, важно лишь то, чтобы ее проведение было осуществлено не менее чем за шестьдесят дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости.

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 соглашения об изъятии недвижимости либо до решения суда о принудительном изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд. В случае возникновения сомнений в правильности или обоснованности отчета об оценке, оспорить его возможно непосредственно в рамках судебного разбирательства. Суд может назначить повторную оценку, проведение которой будет поручено уже другому эксперту [3]. Кроме того, правообладатель вправе самостоятельно заказать оценку своей недвижимости, но в таком случае все расходы по оплате ложатся на плечи самого правообладателя, при том, что суммы могут оказаться очень значительными.

Вместе с тем, экспертами отмечено, что федеральное законодательство, регулирующее оценочную деятельность, содержит лишь общие указания стоимостного расчета возмещения. В процессе расчёта возникает достаточно большое количество моментов, когда оценщик принимает решение на своё усмотрение. Отсутствие единого детально проработанного порядка расчета чревато получением абсурдных результатов оценки. Одним из наиболее известных примеров таких последствий был опыт ГК «Олимпстрой». В результате оценки земельных участков, проведённой профессиональными оценщиками, стоимость земельных участков поражала своей колоссальностью. Цена одной сотки земли достигала космических двухсот тысяч долларов [5]. При ином раскладе, есть вероятность возникновения совершенно противоположной ситуации, когда стоимость земли оказывается значительно заниженной. Выплаты возмещения за изъятие осуществляются за счёт средств бюджетной системы РФ соответствующего уровня. Если изъятие производится по ходатайству, то такое финансирование осуществляет организация, подававшая такое ходатайство об изъятии.

Список литературы:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 18.03.2020) «Об оценочной

деятельности в Российской Федерации»//Собрание законодательства РФ, 03.08.1998, № 31, ст.3813;

2. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р (ред. от 31.07.2002) «Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»// [Электронный ресурс]. – URL:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_36189/ Справочно-правовая система «КонсультантПлюс»;

3. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком»//Экономика и жизнь, № 24, 2005. П.2;

4. Коростелев С. П. Проблемы оценки для целей возмещения убытков при изъятии земельных участков. [Электронный ресурс]. – URL:http://www.ocenchik.ru/docs/227.html// Портал «Оценщик.ру»;

5. Коростелев С.Ч., Краснова А.Ю. К вопросу определения равноценного возмещения частного собственникам при изъятии имущества для государственных и муниципальных целей // Имущественные отношения. 2013. № 8. С.16.