

Определение размера платы за публичный сервитут с учетом его влияния на возможности правообладателя земельного участка *

А.В. Савельев

заместитель директора по научно-методической и экспертной работе компании «Территориальное агентство оценки», член Экспертного совета Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», региональный представитель Союза финансово-экономических судебных экспертов на территории Самарской области (г. Самара)

Андрей Викторович Савельев, saveliev@taosamara.ru

В российском законодательстве бо́льшая часть норм о сервитуте прописана в Гражданском кодексе Российской Федерации (ст. 216, 274–277, 613, 694) [1, 2]. Вторым по значимости документом является Земельный кодекс Российской Федерации (ст. 23, 39) [3]. Сервитутам также посвящен Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок [4].

Понятия, используемые в статье

Сервитут – право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Публичный сервитут – право лица (лиц) на ограниченное пользование чужим недвижимым имуществом, обеспечивающее интересы государства, местного самоуправления или местного населения, устанавливаемое на основании решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Частный сервитут – право лица (лиц) на ограниченное пользование чужим недвижимым имуществом, обеспечивающее интересы конкретных лиц, устанавливаемое по соглашению сторон или на основании решения суда.

Соглашение о сервитуте – соглашение между правообладателем недвижимого имущества, обремененного сервитутом, и лицами, в интересах которых установлен сервитут.

* Материалы статьи были изложены автором:

на заседании круглого стола «Теория и практика судебной экспертизы при рассмотрении экономических споров и дел в уголовном, гражданском, арбитражном и административном судопроизводстве», проходившем 9 июня 2023 года в городе Казани;

на XV Поволжской научно-практической конференции «Стоимостная оценка. Новые методы и подходы, основанные на цифровых технологиях. Инструменты и решения», проходившей 14–17 июня 2023 года в городе Нижнем Новгороде;

на III Межрегиональном форуме «Экономическая экспертиза и оценка: объективность против неопределенности. Аналитика, лучшие практики, прогнозы», проходившем 12–13 октября 2023 года в городе Екатеринбурге;

на Конгрессе оценщиков Сибири «Практика, только практика!», проходившем 10–11 ноября 2023 года в городе Новосибирске;

на заседании круглого стола Судебно-экспертной палаты Российской Федерации «Судебная практика по установлению сервитутов и размера платы за пользование публичным сервитутом», проходившем 8 декабря 2023 года в городе Москве.

Соразмерная плата за сервитут – единовременная или периодическая плата правообладателю недвижимого имущества, обремененного сервитутом, от лиц, в интересах которых установлен сервитут.

Сервитуарий – лицо, в интересах которого устанавливается сервитут, инициатор заключения соглашения о сервитуте, которому требуется получение ограниченного права пользования чужим недвижимым имуществом.

Принципы определения размера платы за пользование сервитутом

Собственник объекта недвижимого имущества, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование объектом недвижимого имущества (см. [1 ст. 274]).

Обладатель публичного сервитута обязан вносить плату за публичный сервитут, если иное не предусмотрено законом (см. [3, ст. 39.46]).

Плата за публичный сервитут может устанавливаться в виде единовременного платежа или периодических платежей (см. [3, ст. 39.46]).

Плата за публичный сервитут рассчитывается пропорционально площади земельного участка и (или) земель в установленных границах публичного сервитута (см. [3, ст. 39.46]).

Плата за публичный сервитут в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и не обремененного правами третьих лиц, устанавливается в размере 0,01 процента от кадастровой стоимости такого земельного участка за каждый год использования этого земельного участка. При этом плата за публичный сервитут, установленный на три года и более, не может быть менее чем 0,1 процента от кадастровой стоимости земельного участка, обремененного сервитутом, за весь срок действия сервитута (см. [3, ст. 39.46; 5]).

Плата за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной, государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам, определяется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) и методическими рекомендациями [7], утверждаемыми федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере земельных отношений. Размер такой платы определяется на дату, предшествующую не более чем на тридцать дней дате направления правообладателю земельного участка соглашения об осуществлении публичного сервитута (см. [3, ст. 39.46]).

Плата за сервитут определяется исходя из принципов разумности и соразмерности с учетом характера деятельности сторон, площади и срока установления сервитута и может иметь форму как единовременного платежа, так и периодических платежей (см. [4]).

Размер платы за сервитут должен быть соразмерен той материальной выгоде, которую приобретает собственник земельного участка в результате установления сервитута, компенсируя ограничения, которые претерпевает собственник земельного участка, обремененного сервитутом (см. [4]).

В размер платы включаются разумные затраты, возникающие у собственника объекта недвижимости в связи с ограничением его права собственности или созданием условий для реализации собственником объекта недвижимости, для обеспечения использования которого сервитут установлен, права ограниченного пользования (например, связанные с необходимостью организации проезда через принадлежащий собственнику земельный

участок, со сносом или с переносом ограждений, соблюдением пропускного режима, поддержанием части участка в надлежащем состоянии), а также образовавшиеся в связи с прекращением существующих обязательств собственника участка, обремененного сервитутом, перед третьими лицами. При этом необходимо в том числе учитывать:

- долю земельного участка, ограниченную сервитутом, в общей площади земельного участка;
- срок установления сервитута;
- объем ограничения пользования земельным участком;
- интенсивность предполагаемого использования земельного участка;
- характер неудобств, испытываемых собственником недвижимого имущества, обремененного сервитутом;
- степень влияния сервитута на возможность распоряжения земельным участком (см. [4]).

Принимая решение об определении характера платы за сервитут (единовременная выплата в полном объеме или периодические платежи в течение всего срока действия сервитута), в целях наибольшего соблюдения баланса интересов истца и ответчика необходимо учитывать не только содержание заявленных истцом требований, но и конкретные условия и объем сервитута (см. [4]).

Размер платы по соглашению об установлении сервитута, заключенному в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности и предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование либо в пожизненное наследуемое владение, либо в аренду, может быть определен как разница рыночной стоимости указанных прав на земельный участок до и после установления сервитута, которая определяется независимым оценщиком в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (см. [5, 7]).

При определении платы за публичный сервитут рекомендуется рыночную стоимость прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и предоставленный гражданам или юридическим лицам, определять с учетом следующих особенностей:

1) в случае если земельный участок, в отношении которого установлен публичный сервитут, предоставлен юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования, то рыночная стоимость такого 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 если земельный участок, в отношении которого установлен публичный сервитут, предоставлен гражданину или имеющей право на бесплатное предоставление в собственность этого земельного участка организации на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения, то рыночная стоимость такого права определяется как рыночная стоимость земельного участка [7].

При определении платы за публичный сервитут в отношении обременяемого этим сервитутом земельного участка рекомендуется учитывать:

- 1) установленное разрешенное использование земельного участка;
- 2) существующие до установления публичного сервитута ограничения (обременения) прав на земельный участок;
- 3) степень обременения публичным сервитутом земельного участка в целом (а не отдельной его части), которая выражается:
 - в возможности продолжения использования земельного участка после установления

публичного сервитута в соответствии с его разрешенным использованием;

- в продолжительности срока действия публичного сервитута;
- в объеме, содержании и сроке работ, осуществляемых владельцем публичного сервитута, и степени их влияния на хозяйственную деятельность на земельном участке;
- в затруднении хозяйственной деятельности в связи с осуществлением публичного сервитута в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок [7].

При расчете платы за публичный сервитут целесообразно установить, что уменьшение рыночной стоимости земельного участка (прав на него) непосредственно связано с осуществлением публичного сервитута, имея в виду, что если права на земельный участок ограничены установлением зон с особыми условиями использования территории в отношении линейного объекта, который размещается на условиях публичного сервитута, то плата за публичный сервитут возмещает лишь такое уменьшение рыночной стоимости, которое может возникать дополнительно по сравнению с существующими ограничениями прав на земельный участок [7].

В счет платы за публичный сервитут не засчитываются и возмещаются независимо от такой платы:

1) убытки, причиненные невозможностью исполнения правообладателем земельного участка обязательств перед третьими лицами;

2) иные убытки, причиненные правообладателю земельного участка в результате деятельности, осуществляемой владельцем публичного сервитута на земельном участке, включая убытки, причиненные повреждением имущества (в том числе вследствие аварии или в связи с предотвращением аварии) (см. [3, ст. 39.46]).

Убытки, напрямую не связанные непосредственно с использованием для осуществления публичного сервитута земельного участка (перерыв в хозяйственной деятельности правообладателя земельного участка, вызванный последствиями деятельности, для обеспечения которой установлен публичный сервитут, повреждение имущества в ходе осуществления публичного сервитута в том числе случайное и т. д.), не включаются в плату за публичный сервитут и возмещаются правообладателю земельного участка отдельно (см. [7]).

Если в соответствии с законодательством, а также соглашением об осуществлении публичного сервитута на его владельца возлагается обязанность по созданию неотделимых улучшений, остающихся в собственности правообладателя земельного участка, то при определении платы за публичный сервитут рекомендуется предусматривать ее соразмерное снижение на стоимость таких улучшений (см. [7]).

При определении стоимости прав, в том числе права аренды, на земельный участок, обременяемый публичным сервитутом, рекомендуется принимать во внимание текущее состояние земельного участка и его готовность к использованию в соответствии с разрешенным использованием, в частности:

1) степень благоустройства и характеристики расположенных на земельном участке зданий, сооружений, сетей инженерно-технического обеспечения, влияние деятельности, осуществляемой владельцем публичного сервитута на сохранение уровня благоустройства земельного участка и состояние указанных зданий, сооружений и сетей, а также необходимость и объем затрат на подготовку или восстановление возможности использования такого участка его владельцем в той степени, в какой это было возможно до установления сервитута;

2) характер хозяйственной деятельности владельца земельного участка и мероприятия, выполненные для ее дальнейшего осуществления (запланированное строи-

тельство объектов капитального строительства, выполнение работ по благоустройству территории, необходимость уборки урожая, создание защитных сооружений, завершение инвестиционного проекта, текущее или запланированное проведение инженерных изысканий, архитектурно-строительное проектирование);

3) срок договора аренды или договора безвозмездного пользования (см. [7]).

В случае если соглашением об осуществлении публичного сервитута определяется, что плата за публичный сервитут должна вноситься периодическими платежами, то для расчета такого платежа рекомендуется общий размер платы, определенный в соответствии с методическими рекомендациями, разделять на общее число запланированных платежей. Одновременно в указанном случае в соглашении об осуществлении публичного сервитута рекомендуется предусматривать, что такие платежи могут быть изменены на размер уровня инфляции за каждый год, в течение которого будет действовать указанное соглашение об установлении сервитута [7].

Методики определения размера платы за пользование сервитутом и их особенности

В соответствии с Временными методическими рекомендациями по оценке соразмерной платы за сервитут [8] величина такой платы определяется как размер убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута, и рассчитывается посредством сложения:

- размера реального ущерба, рассчитываемого без учета размера реального ущерба, который причинен собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами;
- размера упущенной выгоды, рассчитываемого без учета размера упущенной выгоды, которая причинена собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами;
- размера убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

В настоящее время Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут признаны недействующими (см. [9]).

Общий подход к вопросам определения размера платы за пользование сервитутом предложен в Методике оценки влияния внешних износков, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости (см. [10]). В частности, автором этой методики рекомендуются следующие методы для оценки соразмерной платы за сервитут:

- 1) анализ парных продаж, когда на рынке купли-продажи недвижимости продаются объекты с сервитутами и без них;
- 2) сравнение доходов от арендной платы объектов, аналогичных оцениваемому объекту, одни из которых – с сервитутами, а другие – нет;
- 3) метод учета потери в площади земельного участка;
- 4) метод эффективного использования для строительства улучшений;
- 5) долевого метода эффективного использования для строительства улучшений.

Недостатки указанных методов для их практического применения рассмотрены в статье «Земельные сервитуты: практика оценки соразмерной платы» [11].

Известна Методика определения стоимости соразмерной платы за сервитут [12], в которой для определения такой платы необходимо рассчитать стоимость права собствен-

ности на исследуемый участок и определить долю, приходящуюся на убытки вследствие установления сервитута. Такую долю автор предлагает определять экспертным путем с учетом анализа следующих факторов, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут:

- доля земельного участка, занятая сервитутом, в общей площади земельного участка;
- степень ограничения пользования земельным участком в результате установления сервитута;
- интенсивность использования сервитута;
- степень влияния сервитута на распоряжение земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

Предложен дискретный диапазон изменения значений факторов (от 0 до 100 процентов с шагом 25 процентов). Веса факторов установлены равновеликими. Ценовые факторы определяются на основе качественных характеристик в широком 25-процентном интервале значений, а критерии установления качественных характеристик имеют субъективную основу. В методе не учитывается ситуация установления сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам, не учитывается и возможность срочного характера установления сервитута. Погрешность оценки сервитута с использованием этого метода довольно высока.

Основные подходы и методы к оценке соразмерной платы за пользование сервитутом, виды сервитутов, сущность сервитутов и история их возникновения, а также практические аспекты в определении стоимости соразмерной платы за пользование сервитутами рассмотрены в монографии «Оценка соразмерной платы за пользование сервитутом» [13]. Монография в большей степени имеет теоретический характер и в меньшей степени пригодна для практических вычислений в оценочной и судебно-экспертной деятельности.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам [7], при определении платы за публичный сервитут рекомендуется исходить из того, что такая плата представляет собой определяемую в том числе с учетом положений Закона об оценочной деятельности разницу между рыночной стоимостью земельного участка (в случае установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности) либо рыночной стоимостью прав на земельный участок, предоставленный гражданину или юридическому лицу (в случае установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности), до установления публичного сервитута и после его установления (учитывая ограничения использования земельного участка и другие обстоятельства, возникающие в связи с установлением публичного сервитута и той деятельностью, которая может осуществляться на земельном участке обладателем публичного сервитута). По сути, этот метод основывается на методе парных продаж со всеми его особенностями. Для его реализации требуется развитый рынок купли-продажи объектов, обремененных сервитутом, что вызывает большие проблемы при его применении на практике. Как правило, на рынке отсутствует достаточное количество объектов-аналогов для реализации этого метода в непосредственном виде. Определение рыночной стоимости земельного участка (в случае установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности) либо рыночной стоимостью прав на земельный участок, предоставленный гражданину или юридическому лицу (в случае установления сервитута

в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности), после установления сервитута возможно с использованием механизмов доходного подхода исходя из недополученной материальной выгоды, которую мог бы получить правообладатель земельного участка от сдачи его в аренду при отсутствии ограничений пользования земельным участком в результате установления сервитута с учетом его разумных затрат.

В Методических рекомендациях по учету обременений и сервитутов в оценке стоимости, утвержденных решением Совета саморегулируемой организации «Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» [14], раскрыт смысл терминов «сервитут» и «соразмерная плата за сервитут», но отсутствуют формулы, по которым может быть рассчитан размер платы за пользование сервитутом.

В Методических рекомендациях по определению соразмерной платы за сервитут, утвержденных решением Совета Российского общества оценщиков [15], раскрыты смысл терминов «сервитут», «соглашение о сервитуте», «соразмерная плата за сервитут», «сервитуарий», приводятся факторы, влияющие на размер платы за право ограниченного пользования (сервитут), и нормы законодательства в отношении сервитутов. Порядок определения соразмерной платы за сервитут, указанный в этих Методических рекомендациях, соответствует положениям Методических рекомендаций [7]. Кроме того, в Методических рекомендациях [15] содержатся следующие полезные дополнения:

- при определении платы за публичный сервитут, налагаемый на земельный участок, входящий в состав единого землепользования, имущественные права на который не зарегистрированы отдельно от прав на единое землепользование, рекомендуется определять рыночную стоимость всей площади единого землепользования, а не его части (земельного участка);
- при определении платы за публичный сервитут, налагаемый на земельный участок, входящий в состав единого землепользования без определения границ и имущественные права на который зарегистрированы отдельно от прав на единое землепользование, рекомендуется определять рыночную стоимость участка, в отношении которого установлен сервитут;
- при подборе аналогов для проведения расчетов рыночной стоимости объекта оценки рекомендуется провести их дополнительные исследования и интервью с продавцами, поскольку в характеристиках объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, как правило, не указывается наличие обременений в виде сервитутов;
- размер платы за сервитут должен быть соразмерен материальной выгоде, которую приобретает собственник объекта оценки в результате установления сервитута, компенсируя ограничения, которые претерпевает собственник объекта оценки, обремененного сервитутом;
- плата за установление сервитута не должна превышать размер уменьшения рыночной стоимости объекта оценки в силу обременения его сервитутом.

В Методических рекомендациях [15] указано, что соразмерная плата за пользование объектом оценки лицом, в интересах которого установлен сервитут, может быть установлена как сумма:

- материальной выгоды, которую приобретает сервитуарий в результате установления сервитута на объект оценки;
- разумных затрат, возникающих у собственника объекта оценки в связи с ограничением его права собственности или созданием условий для реализации собственником объекта оценки, для обеспечения использования которого сервитут установлен, права ограниченного пользования;

- разумных затрат, образовавшихся в связи с прекращением существующих обязательств собственника объекта оценки, обремененного сервитутом, перед третьими лицами.

Несмотря на указанные достоинства, в этих Методических рекомендациях отсутствуют общие формулы, по которым может быть рассчитан размер платы за пользование сервитутом.

Практическая формула по определению единовременной платы за публичный сервитут приведена в статье «Об определении платы за публичный сервитут в отношении земельных участков» [16]. В этой статье рассмотрен частный вариант обременения земельного участка публичным сервитутом, при котором полностью невозможно использование правообладателем земельного участка части земельного участка, попадающего в зону публичного сервитута. При этом установление публичного сервитута не приведет к ограничениям правообладателя земельного участка в части использования остальной части земельного участка, не попадающего в зону публичного сервитута.

При таком варианте формула определения единовременной платы за публичный сервитут имеет следующий вид:

$$P_{ед} = C \times s - C \times s \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n + E \frac{1 - \left[\frac{1+g}{1+Y} \right]^n}{Y-g}, \quad (1)$$

где $P_{ед}$ – единовременная плата за публичный сервитут, р.;

C – стоимость прав на земельный участок до установления публичного сервитута, р.;

s – доля части земельного участка, обремененной сервитутом, %;

Y – ставка конечной доходности (ставка дисконтирования), признаваемая рынком для сдачи земли в аренду, %;

g – среднегодовой долгосрочный темп роста стоимости земли и рыночной арендной платы за землю, %;

n – срок установления публичного сервитута, годы;

E – издержки правообладателя, непосредственно связанные с содержанием обремененной сервитутом части земельного участка (земельный налог или арендная плата, затраты на страхование при необходимости) за первый год действия публичного сервитута, р.

Первое слагаемое формулы (1) представляет собой рыночную стоимость части земельного участка, обремененной публичным сервитутом. При определении стоимости прав на земельный участок до установления публичного сервитута рекомендуется руководствоваться Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков [17] с учетом требований Федерального стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» [18].

Второе слагаемое с отрицательным знаком представляет собой учет ограниченности публичного сервитута во времени.

Третье слагаемое представляет собой текущую стоимость издержек на содержание обремененной публичным сервитутом части земельного участка за срок действия публичного сервитута.

Очевидно, что при n , стремящемся к бесконечности (например при $n = 49$ лет), второе вычитаемое стремится к нулю. В этом случае плата за публичный сервитут близка к рыночной стоимости части земельного участка, обремененной публичным сервитутом (плюс компенсация издержек на содержание обремененной публичным сервитутом части земельного участка).

В случае если соглашением об осуществлении публичного сервитута определяется, что плата за публичный сервитут должна вноситься периодическими платежами, то для расчета такого платежа рекомендуется общий размер платы, определенный в соответствии с Методическими рекомендациями [7], разделять на общее число запланированных платежей. Одновременно в указанном случае в соглашении об осуществлении публичного сервитута рекомендуется предусматривать, что такие платежи могут быть изменены на размер уровня инфляции за каждый год, в течение которого будет действовать указанное соглашение об установлении сервитута.

Механизм расчета периодических платежей, предлагаемый автором статьи [16], представлен в таблице 1.

Таблица 1

Формулы расчета годовой платы за публичный сервитут $\Pi_{\text{год}}$ при различных условиях соглашения об осуществлении публичного сервитута ¹

Вид платежа	Платежи в течение всего срока соглашения об осуществлении публичного сервитута	
	индексирующиеся на уровень инфляции (I^*)	постоянные
В конце года	$(1+I) \frac{\Pi_{\text{ед}}}{n}$	плт($I, n, -\Pi_{\text{ед}}, 0$) ** или $\Pi_{\text{ед}} \frac{I}{1-(1+I)^{-n}}$
Авансовый	$\frac{\Pi_{\text{ед}}}{n}$	плт($I, n, -\Pi_{\text{ед}}, 1$) или $\Pi_{\text{ед}} \frac{I}{(1+I) - (1+I)^{-(n-1)}}$
В середине года	$(1+I)^{0,5} \frac{\Pi_{\text{ед}}}{n}$	$(1+I)^{0,5}$ плт($I, n, -\Pi_{\text{ед}}, 1$) или $(1+I)^{0,5} \times \Pi_{\text{ед}} \frac{I}{(1+I) - (1+I)^{-(n-1)}}$

* I – среднегодовой уровень инфляции, %.

** Функция из инструментария MS Excel.

Методология, реализованная в статье [16], может быть применена (с соответствующими корректировками) как при отличных от рассмотренного вариантах обременения земельного участка публичным сервитутом, так и при других условиях платежей, определенных конкретным соглашением об осуществлении публичного сервитута.

Определение единовременной платы за публичный сервитут при частичной невозможности использования правообладателем земельного участка части земельного участка, попадающего в зону публичного сервитута

В общем случае обременения земельного участка публичным сервитутом, при котором частично невозможно использование правообладателем земельного участка части такого участка, попадающего в зону публичного сервитута, общая формула определения единовременной платы за публичный сервитут будет иметь следующий вид:

¹ В таблице приведен пример расчета платежа за первый год.

$$P_{ед} = \left\{ C \times s - C \times s \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n + E \frac{1 - \left[\frac{1+g}{1+Y} \right]^n}{Y-g} \right\} \times K_{CBC}, \quad (2)$$

где C – стоимость прав на земельный участок до установления публичного сервитута, р.;

s – доля части земельного участка, обремененной сервитутом, %;

Y – ставка конечной доходности (ставка дисконтирования), признаваемая рынком для сдачи земли в аренду, %;

g – среднегодовой долгосрочный темп роста стоимости земли и рыночной арендной платы за землю, %;

n – срок установления публичного сервитута, годы;

E – издержки правообладателя, непосредственно связанные с содержанием обремененной сервитутом части земельного участка (земельный налог или арендная плата, затраты на страхование при необходимости) за первый год действия публичного сервитута, р.;

K_{CBC} – коэффициент, учитывающий степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка.

Коэффициент, учитывающий степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка, может иметь следующие предельные (граничные) значения:

- $K_{CBC} = 1,00$ – влияние сервитута на возможности правообладателя земельного участка максимально (сервитут полностью препятствует правообладателю земельного участка использовать обремененную сервитутом часть земельного участка), интенсивность предполагаемого использования сервитуарием обремененной сервитутом части земельного участка максимальна;
- $K_{CBC} = 0,00$ – влияние сервитута на возможности правообладателя земельного участка отсутствует (сервитут абсолютно не препятствует правообладателю земельного участка использовать обремененную сервитутом часть земельного участка), интенсивность предполагаемого использования сервитуарием обремененной сервитутом части земельного участка минимальна, материальная выгода сервитуария от установления публичного сервитута отсутствует.

При обосновании величины коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка, необходимо принимать по внимание следующие обстоятельства:

- условия соглашения или проекта соглашения об осуществлении публичного сервитута, в котором указаны права и обязанности сервитуария и правообладателя земельного участка в течение периода действия публичного сервитута;
- состояние земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут, и его готовность к использованию в соответствии с разрешенным использованием до установления публичного сервитута;
- существовавшие до установления публичного сервитута ограничения (обременения) прав на земельный участок, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- характер дополнительных неудобств (ограничений), испытываемых правообладателем земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут, в результате установления сервитута (по сравнению с ситуацией «до установления сервитута»), например, в случае, когда публичный сервитут устанавливается в границах охранных зон, не позволяющих правообладателю земельного участка

использовать земельный участок в полной мере еще до установления публичного сервитута.

Величина коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка, может характеризоваться следующими факторами:

- интенсивность предполагаемого использования сервитуарием обремененной сервитутом части земельного участка;
- степень дополнительных ограничений использования правообладателем земельного участка обремененной сервитутом части земельного участка;
- характер дополнительных неудобств, испытываемых правообладателем земельного участка, обремененного сервитутом;
- степень влияния сервитута на возможность распоряжения земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

Целесообразно идентифицировать лишь основные факторы, поскольку увеличение количества факторов может привести к излишней детализации конечного результата оценки. Кроме того, при наличии большого количества факторов часть из них могут дублировать друг друга или быть взаимообусловленными.

Большинство факторов имеют качественную природу, что усложняет их оценку. Вместе с тем количественную формализацию факторов и в целом величины степени влияния сервитута можно получить с помощью балльной методики. Примеры вариантов реализации балльной методики приведены в статьях «Земельные сервитуты: практика оценки соразмерной платы» [11] и «Методика определения стоимости соразмерной платы за сервитут» [12].

Выбор балльной шкалы сам по себе непринципиален. Однако важное значение имеет определение шага балльной оценки (например один балл), а также максимально и минимально достигаемое значение оценки каждого фактора (например от единицы до пяти). Пример возможной балльной шкалы представлен в таблице 2.

Если между факторами и результирующим параметром существует прямая связь, то коэффициент, учитывающий степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка, может быть рассчитан по следующей формуле:

$$K_{CBC} = K_{min} + \frac{B_i - B_{min}}{B_{max} - B_{min}} \times (K_{max} - K_{min}), \quad (3)$$

где K_{CBC} – расчетное значение коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка;

K_{min} – минимальное возможное значение коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка;

K_{max} – максимальное возможное значение коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка;

B_{min} – минимальное возможное количество баллов;

B_{max} – максимальное возможное количество баллов;

B_i – расчетное количество баллов.

Пример практической реализации обоснования величины коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка, для случая публичного сервитута, установленного на незначительной части земельного участка, относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием «для сельскохозяйственного производства», для размещения

Таблица 2

Пример возможной балльной шкалы для обоснования величины коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможность правообладателя земельного участка

		Балльная оценка				
Фактор, определяющий величину коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможность правообладателя земельного участка		1	2	3	4	5
Интенсивность предполагаемого использования сервитуарием обремененной сервитутом части земельного участка		Низкая – сервитут используется крайне редко	Ниже среднего – сервитут используется достаточно редко	Средняя – сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего – сервитут используется достаточно часто	Высокая – сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень дополнительных ограничений использования правообладателем земельного участка обремененной сервитутом части земельного участка		Незначительная – препятствия для использования практически отсутствуют	Ниже среднего – имеются незначительные препятствия для использования	Средняя – имеются ощутимые препятствия для использования	Выше среднего – имеются значительные препятствия для использования	Значительная – полная потеря возможности использования
Характер дополнительных неудобств, испытываемых правообладателем земельного участка, обремененного сервитутом		Незначительный – неудобства практически отсутствуют	Ниже среднего – незначительные неудобства	Средний – ощутимые неудобства	Выше среднего – значительные неудобства	Значительный – максимальные неудобства
Степень влияния сервитута на возможность распоряжения земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода)		Низкая – сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка как значительное	Ниже среднего – наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя – сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего – наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	Высокая – сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор

протяженного заглубленного линейного объекта (специфика линейного объекта и глубина его заложения являются незначительными препятствиями и неудобствами для правообладателя земельного участка для продолжения ведения сельскохозяйственного производства), представлен в таблице 3.

Таблица 3

Пример практической реализации обоснования величины коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка

Фактор, определяющий величину коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка	Балльная оценка				
	1	2	3	4	5
Интенсивность предполагаемого использования сервитуарием обремененной сервитутом части земельного участка					X
Степень дополнительных ограничений использования правообладателем земельного участка обремененной сервитутом части земельного участка		X			
Характер дополнительных неудобств, испытываемых правообладателем земельного участка, обремененного сервитутом		X			
Степень влияния сервитута на возможность распоряжения земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода)	X				
Количество наблюдений	1	2	0	0	1
Количество баллов	1	4	0	0	5
Расчетное количество баллов (B_i)	10				
Минимальное возможное количество баллов (B_{min})	4				
Максимальное возможное количество баллов (B_{max})	20				
Минимальное возможное значение коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка (K_{min})	0,00				
Максимальное возможное значение коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка (K_{max})	1,00				
Расчетное значение коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка ($K_{СВС}$)	0,375				

Выбор показателя процентной ставки для расчета годовой платы за публичный сервитут при условии постоянных платежей в течение всего срока соглашения об осуществлении публичного сервитута

В статье «Об определении платы за публичный сервитут в отношении земельных участков» [16] в качестве показателя процентной ставки предложено использовать среднегодовой уровень инфляции за срок установления публичного сервитута (см. табл. 1). Однако исходя из экономической логики использования функций сложного процента в качестве показателя процентной ставки целесообразнее использовать среднегодовую ставку конечной доходности (ставку дисконтирования), признаваемую рынком для сдачи земли в аренду, за срок действия публичного сервитута. Использование в качестве показателя

процентной ставки среднегодового уровня инфляции вместо среднегодовой ставки конечной доходности (ставки дисконтирования) может внести значительные искажения в расчетное значение годовой платы за публичный сервитут при условии постоянных платежей в течение всего срока соглашения об осуществлении публичного сервитута.

Основные ошибки, допускаемые при определении платы за пользование публичным сервитутом

Основными ошибками, допускаемыми при определении платы за пользование публичным сервитутом, являются:

- 1) некорректный учет площади объекта недвижимости, в отношении которого установлен публичный сервитут (некорректно учитывается «эффект масштаба»);
- 2) некорректный учет объема прав правообладателя на объект недвижимости, в отношении которого установлен публичный сервитут (при наличии прав), отличных от права собственности);
- 3) некорректный учет разрешенного использования объекта недвижимости, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- 4) некорректный учет состояния объекта недвижимости, в отношении которого установлен публичный сервитут, и его готовности к использованию в соответствии с разрешенным использованием до установления публичного сервитута;
- 5) некорректный учет существовавших до установления публичного сервитута ограничений (обременений) прав на объект недвижимости, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- 6) некорректный учет характера дополнительных неудобств (ограничений), испытываемых правообладателем объекта недвижимости, в отношении которого установлен публичный сервитут, в результате установления сервитута (по сравнению с ситуацией «до установления сервитута»);
- 7) некорректный учет срока установления публичного сервитута;
- 8) некорректный выбор даты оценки.

Выводы

Размер платы за пользование публичным сервитутом можно рассчитать, используя следующую информацию:

- стоимость прав на земельный участок до установления публичного сервитута;
- доля части земельного участка, обремененной сервитутом;
- ставка конечной доходности (ставка дисконтирования), признаваемая рынком для сдачи земли в аренду;
- среднегодовой долгосрочный темп роста стоимости земли и рыночной арендной платы за землю;
- срок установления публичного сервитута;
- издержки правообладателя, непосредственно связанные с содержанием обремененной сервитутом части земельного участка (земельный налог или арендная плата, затраты на страхование при необходимости) за первый год действия публичного сервитута;
- коэффициент, учитывающий степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка.

Величину коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможности

правообладателя земельного участка, можно обосновать, используя следующую информацию:

- интенсивность предполагаемого использования сервитуарием обремененной сервитутом части земельного участка;
- степень дополнительных ограничений использования правообладателем земельного участка обремененной сервитутом части земельного участка;
- характер дополнительных неудобств, испытываемых правообладателем земельного участка, обремененного сервитутом;
- степень влияния сервитута на возможность распоряжения земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

При расчете годовой платы за публичный сервитут при условии постоянных платежей в течение всего срока действия соглашения об осуществлении публичного сервитута в качестве показателя процентной ставки целесообразно использовать среднегодовую ставку конечной доходности (ставку дисконтирования), признаваемую рынком для сдачи земли в аренду, за срок, на который установлен публичный сервитут.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : Федеральный закон от 26 января 1996 года № 14-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

3. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 апреля 2017 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

5. Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности : постановление Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2014 № 1461. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

6. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

7. Об утверждении методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 июня 2019 года № 321. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

8. Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут : утверждены Федеральной службой земельного кадастра России 17 марта 2004 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

9. Решение Верховного Суда Российской Федерации от 18. Декабря 2014 года № АКПИ14-1093. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

10. Яскевич Е. Е. Методика оценки влияния внешних износов, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости. URL: <https://срсра.ru/store/methodology/external-wear/>

11. Мамонтов В. Д., Сулягин В. Ю., Радюкова Я. Ю. Земельные сервитуты: практика оценки соразмерной платы // Вестник ТГУ. 2015. Вып. 2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zemelnye-servituty-praktika-otsenki-sorazmernoj-platy?ysclid=lqqq6zd7pi185448306>

12. Федоров Е. В. Методика определения стоимости соразмерной платы за сервитут // Оценщик.ру. URL: <https://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitut.html>

13. Бакулина А. А. Оценка соразмерной платы за пользование сервитутом : монография М. : Финансовый университет, 2016. 140 с.

14. Методические рекомендации по учету обременений и сервитутов в оценке стоимости : утверждены решением Совета саморегулируемой организации «Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» 26 мая 2021 года (протокол № 11). Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

15. Методические рекомендации по определению соразмерной платы за сервитут : утверждены решением Совета Российского общества оценщиков 3 декабря 2021 года, протокол № 86 (с изменениями принятыми и одобренными решением Методического совета Российского общества оценщиков от 20 апреля 2023 года, протокол № 2). Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

16. Русанов М. М. Об определении платы за публичный сервитут в отношении земельных участков // Вопросы оценки. 2021. № 4. С. 35–38.

17. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков : распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 года № 568-р. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

18. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

РЕДАКЦИЯ ЖУРНАЛА «ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

ПРЕДЛАГАЕТ:

- полный комплекс работ по предпечатной подготовке текстов (редакторская и корректорская правка, верстка, вычитка верстки и внесение правки, разработка дизайн-макетов обложек книг)
- выполнение только отдельных видов работ
- разработку рекламных модулей и блоков по желанию заказчиков
- изготовление баннеров для интернет-сайтов (простых и анимированных)
- содействие размещению заказа на печать материалов в проверенной типографии и сопровождение заказа

Цены договорные, не выше среднерыночных, постоянным заказчикам скидки. Возможны все варианты оплаты.

Коллектив редакции работает в указанной области с 2001 года. С примерами ранее выполненных работ можно ознакомиться на сайте www.iovrf.ru на странице «Услуги редакции».