

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ ПЛАТЫ ЗА ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ СТЕПЕНИ ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВ СОБСТВЕННИКА (ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Ключевые слова: плата за публичный сервитут, земельные участки, обременение земельного участка, разрешенное использование, ограничение прав, учет степени ограничения прав

Аннотация

Приведены соотношения для расчета платы за публичный сервитут с учетом степени ограничения прав собственника (правообладателя) в результате установления публичного сервитута и срока, в течение которого использование земельных участков в соответствии с их разрешенным использованием будет невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением публичного сервитута. Методология расчета реализована с учетом положений Приказа Минэкономразвития РФ от 4 июня 2019 г. № 321 «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». Представленную методологию (с соответствующими корректировками) можно применять при различных вариантах обременения земельного участка публичным сервитутом.

ВВЕДЕНИЕ

В статье [1] был рассмотрен частный вариант обременения земельного участка публичным сервитутом, при котором:

- невозможно использовать часть земельного участка, попадающую в зону публичного сервитута;
- установление публичного сервитута не приводит к ограничениям в части использования остальной части земельного участка, не попадающей в зону публичного сервитута.

В данной статье авторы уточняют и дополняют соотношения для расчета платы за публичный сервитут с учетом условий установления публичного сервитута в соответствии с главой V.7 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ):

- учтены степень ограничения прав собственника (правообладателя) в результате установления публичного сервитута и срок, в течение которого использование земельных участков в соответствии

с их разрешенным использованием будет невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением публичного сервитута;

– при этом установление публичного сервитута не приведет к ограничениям использования остальной части земельного участка, не попадающей в зону публичного сервитута.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В действующем законодательстве определены термины «сервитут», «публичный сервитут», при этом в нормативно-правовых актах организаций¹ и методической литературе нередко встречается термин «частный сервитут», определение которого в действующем законодательстве не дается. В СПОД РОО 03-14-2023 приведены следующие определения.

Сервитут (частный сервитут) — право ограниченного пользования чужим земельным участком, обеспечивающее интересы конкретных лиц, устанавливаемое по соглашению сторон или на основании решения суда.

Публичный сервитут — право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, обеспечивающее интересы государства, местного самоуправления или местного населения, устанавливаемое на основании решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Соглашение о сервитуте — соглашение между правообладателем земельного участка, здания, сооружения и другого недвижимого имущества, обремененного сервитутом, и лицами, в интересах которых установлен данный сервитут.

Соразмерная плата за сервитут — единовременная или периодическая плата правообладателю земельного участка, здания, сооружения и другого недвижимого имущества, обремененного сервитутом, от лиц, в интересах которых данный сервитут установлен.

Сервитуарий — лицо, в интересах которого устанавливается сервитут, инициатор заключения договора, которому требуется получение ограниченного права пользования чужими землями или чужими земельными участками, зданиями, сооружениями и другим недвижимым имуществом.

Следует различать понятия «сервитут» и «публичный сервитут». Данные институты являются различными по своей природе и по характеру регулирования. «Публичный сервитут», введенный в отечественное законодательство статьей 23 ЗК РФ, не может отождествляться с собственно сервитутом, регулирование которого закреплено положениями ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), ни по своей природе, ни по правовому содержанию, ни по основаниям возникновения и ни по каким другим элементам юридического состава. К правоотношениям, возникающим в связи с установлением, осуществлением и прекращением действия публичного сервитута, положения ГК РФ о сервитуте не применяются. Публичный сервитут устанавливается в соответствии с п. 3 ст. 23 ЗК РФ.

Согласно п. 10 ст. 39.46 ЗК РФ: «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 обладателем публичного сервитута на земельном участке, включая убытки, причиненные повреждением имущества (в том числе вследствие аварии или в связи с предотвращением аварии)».

Согласно «Обзору судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок» (утв. Президиумом Верховного суда РФ 26.04.2017): «В размер платы за сервитут 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, связанных с необходимостью организации проезда через принадлежащий собственнику земельный участок, сносом или переносом ограждений, с соблюдением пропускного режима, поддержанием части участка в надлежащем состоянии), а также образовавшихся в связи с прекращением существующих обязательств собственника участка, обремененного сервитутом, перед третьими лицами».

Методика расчета платы за сервитут как разницы между рыночной стоимостью прав на земельный участок до установления сервитута и после его установления² применяется также в отношении

¹ Методические рекомендации по определению соразмерной платы за сервитут (СПОД РОО 03-14-2023), утверждены решением Совета РОО от 03.12.2021, протокол № 86. Изменения приняты и одобрены решением Методического совета РОО от 20.04.2023, протокол № 2.

² П. 2 ст. 39.25 ЗК РФ.

земельных участков, находящихся в федеральной собственности³, в собственности субъектов РФ⁴ или в муниципальной собственности⁵. При этом отметим, что указанными постановлениями (в отличие от п. 13 Приказа № 321⁶) не регламентируется расчет платы за сервитут в виде периодических платежей.

О ПРИКАЗЕ № 321

В соответствии с п. 2 Приказа Минэкономразвития России от 04.06.2019 № 321 «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» (далее — Приказ № 321):

«При определении платы за публичный сервитут рекомендуется исходить из того, что такая плата представляет собой определяемую, в том числе с учетом положений Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, 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)».

Стоит обратить внимание на п. 6 Приказа № 321:

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

Необходимость учета степени обременения публичным сервитутом земельного участка подтверждена судебной практикой. Как указано в Постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 18.04.2023 № Ф09-1686/23 по делу № А60-11833/2022: *«Принятие оценщиком, составившим отчет истца, в качестве разницы рыночной стоимости части земельного участка истца до и после установления публичного сервитута полной рыночной стоимости части земельного участка, в отношении которой установлен сервитут (т.е. фактическое обнуление стоимости части земельного участка), не является правильным, не соответствует вышеуказанным нормам и рекомендациям и не учитывает степень ограничения прав собственника в отношении этой части с учетом существующих ограничений и фактического использования земельного участка, местности и расположения газопровода».*

³ Постановление Правительства РФ от 23.12.2014 № 1461 «Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности».

⁴ Постановление Правительства ЯНАО от 24.04.2015 № 344-П (ред. от 08.12.2021) «Об утверждении Порядка определения платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в собственности Ямало-Ненецкого автономного округа, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».

⁵ «Порядок определения платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования город-курорт Анапа», утвержденного Решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 19.09.2019 № 508.

⁶ Приказ Минэкономразвития России от 04.06.2019 № 321 «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».

УСЛОВИЯ УСТАНОВЛЕНИЯ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА В СООТВЕТСТВИИ С ЗЕМЕЛЬНЫМ КОДЕКСОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Пункт 10 ст. 23 ЗК РФ гласит:

«В случае если размещение объекта, указанного в подпункте 1 статьи 39.37 настоящего Кодекса, на земельном участке приведет к невозможности использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием или существенным затруднениям в его использовании в течение срока, превышающего срок, предусмотренный подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.44 настоящего Кодекса, размещение указанного сооружения на земельном участке, принадлежащем гражданину или юридическому лицу, на условиях публичного сервитута не осуществляется. В данном случае размещение указанного сооружения может быть осуществлено после изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд при соблюдении условий, предусмотренных статьями 49 и 56.3 настоящего Кодекса».

Согласно подп. 4 п. 1 ст. 39.44 ЗК РФ:

«В установлении публичного сервитута должно быть отказано, если: ...осуществление деятельности, для обеспечения которой испрашивается публичный сервитут, а также вызванные указанной деятельностью ограничения прав на землю повлекут невозможность использования или существенное затруднение в использовании земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества в соответствии с их разрешенным использованием в течение более чем трех месяцев в отношении земельных участков, предназначенных для жилищного строительства (в том числе индивидуального жилищного строительства), ведения личного подсобного хозяйства, гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, или одного года в отношении иных земельных участков. Положения настоящего подпункта не применяются в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам или юридическим лицам».

Таким образом, для земельных участков, находящихся в частной собственности либо в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам, срок, в течение которого использование земельных участков в соответствии с их разрешенным использованием будет невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением публичного сервитута, составляет не более 1 года. Данный фактор должен быть учтен при расчете платы за публичный сервитут.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

В статье используются следующие обозначения:

Y — ставка конечной доходности, признаваемая рынком для сдачи земли в аренду, %;

g — среднегодовой долгосрочный темп роста стоимости земли и рыночной арендной платы за землю, %⁷;

n — срок установления публичного сервитута, лет;

$n_{\text{нев}}$ — срок, в течение которого использование земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием будет невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением публичного сервитута (период строительства или реконструкции объекта, для которого установлен публичный сервитут), лет. Данный срок указан в приказе об установлении публичного сервитута;

$n_{\text{экспл}} = n - n_{\text{нев}}$ — период эксплуатации объекта, для строительства (реконструкции) и эксплуатации которого установлен публичный сервитут, лет;

C — рыночная стоимость земельного участка (стоимость прав на земельный участок) до установления публичного сервитута, руб.;

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

E — издержки правообладателя, непосредственно связанные с содержанием земельного участка (земельный налог или арендная плата, затраты на страхование при необходимости), руб./год;

$\Pi_{\text{ед}}$ — единовременная плата за публичный сервитут, руб.;

$\Pi_{\text{ед}}(n)$ — единовременная плата за публичный сервитут при условии невозможности использования части земельного участка, попадающей в зону публичного сервитута, в течение всего срока публичного сервитута n , руб.;

$\Pi_{\text{ед}}(n_{\text{нев}})$ — единовременная плата за публичный сервитут при условии невозможности использования части земельного участка, попадающей в зону публичного сервитута, в течение периода $n_{\text{нев}}$, руб.;

⁷ При определенных допущениях может быть принят равным среднегодовому уровню инфляции.

$\Pi_{\text{ед}}(n_{\text{экспл}})$ — единовременная плата за публичный сервитут при условии невозможности использования части земельного участка, попадающей в зону публичного сервитута, в течение периода $n_{\text{экспл}}$, руб.;

$K_{\text{соп-нев}}$ — коэффициент, учитывающий степень ограничения прав собственника (правообладателя) земельного участка в период, в течение которого использование части земельного участка, обремененной публичным сервитутом, невозможно или существенно затруднено;

$K_{\text{соп-экспл}}$ — коэффициент, учитывающий степень ограничения прав собственника (правообладателя) земельного участка в период эксплуатации.

ЭТАПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ

С учетом вышеуказанных положений Приказа № 321 и ЗК РФ для системного подхода к определению соразмерной платы за сервитут необходимо выполнить следующие этапы.

Этап 1. Анализ земельного участка до установления публичного сервитута

В рамках анализа земельного участка до установления сервитута необходимо провести:

- анализ правоустанавливающих документов. Если земельный участок принадлежит землепользователю на праве аренды, необходимо проанализировать условия договора аренды, включая срок аренды и величину контрактной арендной платы;

- анализ наличия/отсутствия на земельном участке улучшений в виде коммуникаций, дорог, сооружений и объектов капитального строительства. Если улучшением земельного участка является сам объект, для которого устанавливается сервитут, то рыночная стоимость земельного участка до установления определяется как условно-свободного от этого улучшения;

- анализ текущего состояния земельного участка и его готовность к использованию в соответствии с разрешенным использованием, и в частности, согласно Приказу № 321:

- степень благоустройства и характеристики расположенных на земельном участке зданий, сооружений, сетей инженерно-технического обеспечения, влияние деятельности, осуществляемой правообладателем 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 данного участка его правообладателем в той степени, в какой это было возможно до установления сервитута;

- характер хозяйственной деятельности правообладателя земельного участка и мероприятия, выполненные для ее дальнейшего осуществления (запланированное строительство 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);

- анализ наиболее эффективного использования земельного участка;

- анализ существующих обременений и ограничений на земельный участок. При наличии обременения и ограничения прав на земельный участок до установления сервитута плата за сервитут возмещает лишь такое уменьшение рыночной стоимости, которое может возникать дополнительно по сравнению с существующими ограничениями прав на земельный участок.

Этап 2. Определение периодов жизненного цикла объекта

С точки зрения влияния на возможность использования части земельного участка, обремененной публичным сервитутом, можно выделить следующие периоды жизненного цикла объекта, для которого устанавливается публичный сервитут:

- период, в течение которого использование части земельного участка, обремененной публичным сервитутом, невозможно или существенно затруднено (например, строительство или реконструкция объекта, для которого установлен публичный сервитут);

- период эксплуатации объекта, для которого устанавливается публичный сервитут, когда собственник (правообладатель) земельного участка может использовать часть земельного участка, обремененную публичным сервитутом.

Понимание периода жизненного цикла объекта существенным образом влияет на плату за публичный сервитут, поскольку для разных периодов степень ограничения прав собственника (правообладателя) части земельного участка будет различной.

Коэффициент, учитывающий степень ограничения прав собственника (правообладателя) земельного участка, находится в следующем диапазоне [2]:

$K_{\text{соп}} = 1,0$ — влияние публичного сервитута на возможности правообладателя земельного участка максимально (публичный сервитут полностью препятствует правообладателю земельного участка);

участка использовать обремененную публичным сервитутом часть земельного участка), интенсивность предполагаемого использования сервитуарием обремененной публичным сервитутом части земельного участка максимальна. Очевидно, в период, в течение которого использование части земельного участка, в соответствии с его разрешенным использованием будет невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением публичного сервитута (период строительства объекта или реконструкции объекта) $K_{\text{соп-нев}} = 1,0$;

$K_{\text{соп}} = 0,0$ — влияние публичного сервитута на возможности правообладателя земельного участка отсутствует (публичный сервитут абсолютно не препятствует правообладателю земельного участка использовать обремененную публичным сервитутом часть земельного участка), интенсивность предполагаемого использования сервитуарием обремененной публичным сервитутом части земельного участка минимальна, материальная выгода сервитуария от установления публичного сервитута отсутствует.

Подробное определение коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника (правообладателя) земельного участка на период эксплуатации, будет рассмотрено далее.

Этап 3. Выявление условий планируемого к заключению соглашения об осуществлении публичного сервитута

Важным моментом в определении платы за публичный сервитут является понимание условий планируемого к заключению соглашения об осуществлении публичного сервитута:

- срок установления сервитута;
- срок, в течение которого использование части земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием будет невозможно или существенно затруднено;
- наличие/отсутствие условия о ежегодной индексации платы за публичный сервитут;
- вид платежа (авансовый, в середине периода, в конце периода).

Данные условия существенным образом могут влиять на величину платы за публичный сервитут за определенный период, в связи с чем в обязательном порядке должны быть учтены в оценке.

Этап 4. Расчет платы за публичный сервитут

Подробный расчет платы за публичный сервитут будет рассмотрен далее.

РАСЧЕТ ЕДИНОВРЕМЕННОЙ ПЛАТЫ ЗА ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ

С учетом выводов статьи [1] единовременную плату за публичный сервитут можно определить следующим образом:

$$\Pi_{\text{ед}} = K_{\text{соп-нев}} \Pi_{\text{ед}}(n_{\text{нев}}) + K_{\text{соп-экспл}} \Pi_{\text{ед}}(n_{\text{экспл}}),$$

где

$$K_{\text{соп-нев}} = 1,0;$$

$$\Pi_{\text{ед}}(n_{\text{нев}}) = Cs - Cs \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^{n_{\text{нев}}} + E \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^{n_{\text{нев}}}}{Y - g};$$

$$\Pi_{\text{ед}}(n) = Cs - Cs \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n + E \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n}{Y - g};$$

$$\Pi_{\text{ед}}(n_{\text{экспл}}) = \Pi_{\text{ед}}(n) - \Pi_{\text{ед}}(n_{\text{нев}}).$$

Расчет коэффициента $K_{\text{соп-экспл}}$ представлен ниже.

Как отмечено выше, коэффициент, учитывающий степень ограничения прав собственника (правообладателя) земельного участка в период, в течение которого использование части земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием будет невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением публичного сервитута, равен 1,0.

В соответствии с общей формулой расчета платы за публичный сервитут необходимо рассчитывать коэффициент, учитывающий степень ограничения прав собственника (правообладателя) в результате установления публичного сервитута на период эксплуатации объекта.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА, УЧИТЫВАЮЩЕГО СТЕПЕНЬ ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВ СОБСТВЕННИКА (ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ПЕРИОД ЭКСПЛУАТАЦИИ

Наиболее важным и одновременно дискуссионным моментом при расчете платы за публичный сервитут служит определение степени ограничения прав на часть земельного участка, обремененную публичным сервитутом.

На текущий момент отсутствуют методики количественного расчета степени ограничения прав на часть земельного участка, обремененную публичным сервитутом, в связи с чем пока единственно возможным вариантом определения степени ограничения прав является экспертный метод, основанный на анализе факторов, влияющих на ограничение прав на земельный участок.

При применении экспертного метода требуется максимально подробное и детальное обоснование степени влияния факторов на ограничение прав на земельный участок.

Необходимо понимать факторы, критерии степени ограничения прав на земельный участок.

В соответствии п. 6 Приказа № 321:

«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 целом⁸ (а не отдельной его части), которая выражается в:

– возможности продолжения использования земельного участка после установления публичного сервитута в соответствии с его разрешенным использованием;

– продолжительности срока публичного сервитута;

– объеме, содержании и сроке работ, осуществляемых владельцем публичного сервитута, и степени их влияния на хозяйственную деятельность на земельном участке;

– затруднении хозяйственной деятельности в связи с осуществлением публичного сервитута в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок».

В соответствии с Обзором судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок⁹ необходимо учитывать:

– долю земельного участка, ограниченную сервитутом, в общей площади земельного участка;

– объем ограничения пользования земельным участком и интенсивность его предполагаемого использования;

– характер неудобств, испытываемых собственником недвижимого имущества, обремененного сервитутом;

– степень влияния сервитута на возможность распоряжения земельным участком.

Предлагается следующая градация факторов степени ограничения прав на земельный участок, по аналогии со статьями [2–4].

Фактор «Продолжительность срока публичного сервитута» учитывается расчетно при определении публичной платы за сервитут, поэтому он не включен в табл. 1.

Фактор «Доля земельного участка, ограниченная публичным сервитутом, в общей площади земельного участка» учитывается расчетно при определении публичной платы за сервитут, поэтому он не включен в табл. 1 (в данной статье рассмотрен вариант, когда установление публичного сервитута не приведет к ограничениям в части использования остальной части земельного участка, не попадающей в зону публичного сервитута).

Для обоснованного проведения расчетов оценщику необходимо привести подробное описание каждого фактора и его влияния на ограничение прав.

Основной проблемой является отсутствие возможности количественно измерить данные качественные характеристики, в связи с чем требуется установить балльную оценку степени влияния вышеуказанных факторов.

В соответствии со статьями [3] важным моментом является выбор шага балльной шкалы (допустим, один балл), а также максимально и минимально достигаемого значения оценки каждого фактора (допустим, от единицы до пяти баллов).

⁸ В данной статье рассмотрен вариант, когда установление публичного сервитута не приведет к ограничениям в части использования остальной части земельного участка, не попадающей в зону публичного сервитута.

⁹ Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.04.2017.

Таблица 1. Градация факторов степени ограничения прав собственника (правообладателя) земельного участка

Фактор/степень влияния	Низкая	Умеренная	Средняя	Повышенная	Высокая
Объем и содержание работ, осуществляемых владельцем публичного сервитута (интенсивность предполагаемого использования сервитуарием обремененной публичным сервитутом части земельного участка)	Низкая, интенсивность использования публичного сервитута низкая	Ниже среднего, публичный сервитут используется достаточно редко	Средняя, публичный сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, публичный сервитут используется достаточно часто	Высокая, публичный сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень дополнительных ограничений использования правообладателем земельного участка обремененной публичным сервитутом части земельного участка (затруднение хозяйственной деятельности в связи с осуществлением публичного сервитута в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок)	Низкая, публичный сервитут практически не создает ограничений для хозяйственной деятельности правообладателя в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок	Ниже среднего, наличие публичного сервитута накладывает незначительное ограничение на хозяйственную деятельность правообладателя по сравнению с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок	Средняя, наличие публичного сервитута оказывает влияние на ограничение хозяйственной деятельности правообладателя по сравнению с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок	Выше среднего, наличие публичного сервитута накладывает значительное ограничение на хозяйственную деятельность правообладателя по сравнению с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок	Высокая, публичный сервитут практически препятствует хозяйственной деятельности правообладателя по сравнению с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок
Характер дополнительных неудобств, испытываемых правообладателем земельного участка, обремененного публичным сервитутом	Низкая, публичный сервитут практически не причиняет неудобства правообладателю земельного участка, обремененного публичным сервитутом	Ниже среднего, наличие публичного сервитута незначительно причиняет неудобства правообладателю земельного участка, обремененного публичным сервитутом	Средняя, наличие публичного сервитута причиняет неудобства правообладателю земельного участка, обремененного публичным сервитутом	Выше среднего, наличие публичного сервитута значительно причиняет неудобства правообладателю земельного участка, обремененного публичным сервитутом	Высокая, наличие публичного сервитута практически полностью делает неудобным использование земельного участка, обремененного публичным сервитутом
Степень влияния публичного сервитута на возможность распоряжения земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода)	Низкая, публичный сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие публичного сервитута не воспринимается участниками рынка как значительное ограничение	Ниже среднего, наличие публичного сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, публичный сервитут влияет на распоряжение земельным участком	Выше среднего, наличие публичного сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	Высокая, публичный сервитут практически препятствует совершению сделок с земельным участком. Наличие публичного сервитута воспринимается участниками рынка как серьезный негативный фактор

Расчет значения результирующего признака $K_{\text{сop}}$ будет осуществляться по формулам:

а) если между факторами и результирующим параметром существует прямая связь, то модель расчета принимает следующий вид [3]:

$$K_{\text{сop}} = K_{\text{min}} + \frac{B_i - B_{\text{min}}}{B_{\text{max}} - B_{\text{min}}} (K_{\text{max}} - K_{\text{min}});$$

б) если между факторами и результирующим параметром наблюдается обратная связь, то формула расчета выглядит следующим образом [3]:

$$K_{\text{сop}} = K_{\text{min}} + \left(1 - \frac{B_i - B_{\text{min}}}{B_{\text{max}} - B_{\text{min}}} \right) (K_{\text{max}} - K_{\text{min}}),$$

где B_{max} , B_{min} , B_i — максимальное возможное, минимальное возможное, расчетное количество баллов; K_{max} , K_{min} — максимально и минимально возможное значение результирующего признака.

Поскольку представленный метод является экспертным, то на практике оценщикам необходимо привести в комментариях подробное обоснование степени учета факторов, ограничивающих права правообладателя.

Расчет коэффициента, учитывающего степень ограничения прав правообладателя земельного участка, может быть представлен по аналогии со статьей [3], при этом акцент, как указано выше, необходимо сделать на приведение обоснования балльной оценки.

Отметим, что указанные выше факторы ограничения прав собственника (правообладателя) на земельный участок определены авторами настоящей публикации на основании п. 6 Приказа № 321 и Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок и не являются окончательными: оценщик может дополнить их или заменить другими факторами; при этом в отчете об оценке должно быть представлено обоснование выбора факторов, влияющих на ограничения прав землевладельца на земельный участок, и обоснована степень их градации.

ПРИМЕР РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ

В качестве примера рассмотрим следующий случай. Оценивается плата за публичный сервитут на часть земельного участка площадью 1 000 м² из исходного земельного участка площадью 10 000 м², относящегося к землям сельскохозяйственного назначения, на котором выращивают сельскохозяйственные культуры. Публичный сервитут устанавливается на 10 лет с целью строительства и эксплуатации магистрального газопровода. Срок, в течение которого использование земельного участка будет невозможно или затруднено, составляет 12 месяцев. Строительство магистрального газопровода будет осуществляться путем открытой прокладки в траншею, после чего магистральный газопровод будет закопан, а на поверхности земли будут расположены информационные столбы и контрольно-измерительные приборы. На исходном земельном участке до установления публичного сервитута отсутствовали какие-либо ограничения (обременения) прав. Установление публичного сервитута не приведет к ограничениям при использовании остальной части земельного участка, не попадающей в зону публичного сервитута.

Расчеты представлены в табл. 2 и 3.

Приведенный пример расчета показывает удобство применения методики определения платы за публичный сервитут с учетом степени ограничения прав собственника (правообладателя) в результате установления публичного сервитута и срока, в течение которого использование земельных участков в соответствии с их разрешенным использованием будет невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением публичного сервитута.

ВЫВОДЫ

Подводя итоги, отметим, что важным моментом в определении платы за публичный сервитут является понимание условий планируемого к заключению соглашения об осуществлении публичного сервитута:

- срок установления сервитута;
- срок, в течение которого использование части земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием будет невозможно или существенно затруднено;
- наличие/отсутствие условия о ежегодной индексации платы за публичный сервитут;
- вид платежа (авансовый, в середине периода, в конце периода).

Таблица 2. Расчет коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника (правообладателя) в результате установления публичного сервитута, на период эксплуатации объекта

№	Фактор, учитывающий степень ограничения прав	Балльная оценка					Обоснование
		1	2	3	4	5	
1	Объем и содержание работ, осуществляемых владельцем публичного сервитута (интенсивность предполагаемого использования сервитутарием обремененной публичным сервитутом части земельного участка)		x				На период эксплуатации магистрального газопровода находится под землей, на поверхности земли будут расположены информационные столбы и контрольно-измерительные приборы, площадь которых незначительна. На период эксплуатации магистрального газопровода сервитут будет использоваться со степенью интенсивности ниже среднего , в основном в случае проведения текущих и капитальных ремонтов, если они будут необходимы
2	Степень дополнительных ограничений использования правообладателем земельного участка обремененной публичным сервитутом части земельного участка (затруднение хозяйственной деятельности в связи с осуществлением публичного сервитута в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок)		x				Учитывая, что на период эксплуатации на поверхности земли будут расположены информационные столбы и контрольно-измерительные приборы, площадь которых незначительна, то наличие публичного сервитута создает незначительные ограничения для хозяйственной деятельности правообладателя в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок до установления публичного сервитута
3	Характер дополнительных неудобств, испытываемых правообладателем земельного участка, обремененного публичным сервитутом		x				На этапе эксплуатации магистрального газопровода у правообладателя земельного участка будет отсутствовать возможность использовать часть земельного участка, обремененную публичным сервитутом, под некоторые дополнительные виды пользования, например, недропользование, водопользование, возведение построек. Вместе с тем, на период эксплуатации магистрального газопровода правообладатель земельного участка сможет пользоваться частью земельного участка, обремененную публичным сервитутом, по назначению. Таким образом, наличие публичного сервитута оказывает незначительные неудобства (степень влияния ниже среднего) правообладателю земельного участка, обремененного публичным сервитутом
4	Степень влияния публичного сервитута на возможность распоряжения земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода)		x				На период эксплуатации магистрального газопровода фактическая площадь, находящаяся на поверхности земли информационные столбов и контрольно-измерительных приборов, будет значительно меньше, чем установленная площадь публичного сервитута 1 000 м². Обременение земельного участка публичным сервитутом не лишает собственника (правообладателя) земельного участка прав владения, пользования и распоряжения, создает лишь некоторые незначительные ограничения при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок
5	Количество наблюдений		4				
6	Количество баллов		8				
7	Итоговое значение баллов			8			
8	Минимальное количество баллов			4			
9	Максимальное количество баллов			20			
10	Минимальный значение коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута			0			
11	Максимальное значение коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута			1			
12	Расчетное значение коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута, на период эксплуатации			0,25			$п. 10 + (п. 7 - п. 8) / [(п. 9 - п. 8) \times (п. 11 - п. 10)] = 0 + (8 - 4) / [(20 - 4) \times (1 - 0)]$

Таблица 3. Расчет платы за публичный сервитут

Параметр	Значение	Комментарий	
Площадь публичного сервитута, м²	1 000	Исходные данные	
Площадь земельного участка, м²	10 000	Исходные данные	
Доля части земельного участка, обремененной сервитутом, s, %	10	1 000 / 10 000	
Рыночная стоимость земельного участка (стоимость прав на земельный участок) до установления публичного сервитута C, руб.	200 000	Расчет оценщика (20 руб./м²)	
Кадастровая стоимость исходного земельного участка, руб.	150 000	Данные Росреестра (15 руб./м²)	
Ставка земельного налога, %	0,3	Законодательство	
Ставка конечной доходности, признаваемая рынком для сдачи земли в аренду, Y, %	14,0	Расчет оценщика	
Среднегодовой долгосрочный темп роста стоимости земли и рыночной арендной платы за землю g, %	4,0	Расчет оценщика	
Срок установления публичного сервитута n, лет	10	Приказ об установлении публичного сервитута	
Срок, в течение которого использование земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием будет невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением публичного сервитута, n _{нев} , лет	1	Приказ об установлении публичного сервитута	
Расчет единовременной платы за публичный сервитут			
C × s	20 000	200 000 × 10 %	
Издержки правообладателя, непосредственно связанные с содержанием земельного участка (земельный налог) E, руб./год	45	150 000 × 10 % × 0,3 %	
(1 + g) / (1 + Y)	0,912	(1 + 4 %) / (1 + 14 %)	
Y – g	0,10	14 % – 4%	
П _{ед} (n), руб.	12 284,6	20 000 – 20 000 × 0,912 ¹⁰ + 45 × (1 – 0,912 ¹⁰) / 0,10	
П _{ед} (n _{нев}), руб.	1 793,9	20 000 – 20 000 × 0,912 ¹ + 45 × (1 – 0,912 ¹) / 0,10	
П _{ед} (n _{экспл}), руб.	10 490,7	12 284,6 – 1 793,9	
K _{соп-нев}	1,0	Использование невозможно (или существенно затруднено)	
K _{соп-экспл}	0,25	Расчет в табл. 2	
П _{ед} — единовременная плата за публичный сервитут, руб.	4 416,5	1 793,9 × 1,0 + 10 490,7 × 0,25	
Расчет годовой платы за публичный сервитут (размер уровня инфляции 4 %)			
Авансовые платежи, платежи в течение всего срока соглашения об осуществлении публичного сервитута <i>индексируются на уровень инфляции</i> : Годовой платеж 1-го года: 4 416,5 / 10 = 441,7 руб.		Авансовые платежи, платежи в течение всего срока соглашения об осуществлении публичного сервитута <i>постоянные</i> : Годовой платеж: ПЛТ(4 %;10; –4 416,5;;1) = 523,6	
График платежей		График платежей	
Год	Величина платежа, руб.	Год	Величина платежа, руб.
1	441,7	1	523,6
2	459,3	2	523,6
3	477,7	3	523,6
4	496,8	4	523,6
5	516,7	5	523,6
6	537,3	6	523,6
7	558,8	7	523,6
8	581,2	8	523,6
9	604,4	9	523,6
10	628,6	10	523,6

Данные условия настоятельно рекомендуется включать в задание на оценку и приводить в отчете об оценке, поскольку данные параметры существенно влияют на расчет платы за публичный сервитут.

При определении платы за публичный сервитут коэффициент, учитывающий степень ограничения прав собственника (правообладателя) земельного участка на период, в течение которого использование части земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием будет невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением публичного сервитута (период строительства объекта или реконструкции объекта), принимается равным максимальному значению $K_{\text{соп-нев}} = 1,0$.

Основное внимание необходимо уделить обоснованию значения коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника (правообладателя) земельного участка на период эксплуатации объекта, для которого устанавливается публичный сервитут, когда собственник (правообладатель) земельного участка может использовать часть земельного участка, обремененную публичным сервитутом. Обоснование не должно иметь формальный характер, оценщику следует расширенно и подробно конкретизировать свои выводы о влиянии каждого фактора на степень ограничения прав.

Приведенные в настоящей статье факторы ограничения прав собственника (правообладателя) на земельный участок не являются окончательными: оценщик может дополнить их или заменить другими факторами; при этом в отчете об оценке должно быть представлено обоснование выбора факторов, влияющих на ограничения прав землевладельца на земельный участок, и обоснована степень их градации.

Вместе с тем предложенная авторами методика имеет свое ограничение, построенное на допущении о том, что установление публичного сервитута не приведет к ограничениям использования остальной части земельного участка, не попадающей в зону публичного сервитута. Оценщику необходимо провести анализ такого влияния, и в случае выводов о том, что установление публичного сервитута не приведет к ограничениям использования остальной части земельного участка, не попадающей в зону публичного сервитута, оценщик может использовать методику, предложенную авторами.

Литература

1. *Русанов М.М.* Об определении платы за публичный сервитут в отношении земельных участков // Вопросы оценки. 2021. № 4. С. 35–38.
2. *Савельев А.В.* Определение размера платы за публичный сервитут с учетом его влияния на возможности правообладателя земельного участка // Имущественные отношения в РФ. 2024. № 1 (268). С. 37–52.
3. *Мамонтов В.Д., Сутягин В.Ю., Радюкова Я.Ю.* Земельные сервитуты: практика оценки соразмерной платы // Вестник ТГУ. 2015. Вып. 2. С. 1–9.
4. *Федоров Е.В.* Методика определения стоимости соразмерной платы за сервитут // Оценщик.ру. URL: <https://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitut.html> (дата обращения 01.02.2024).

Михайлов Александр Игоревич, e-mail: mikhailov_ai@mail.ru
Русанов Михаил Михайлович, e-mail: mmrusanov@mail.ru

Статья поступила в редакцию 15.02.2024