

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СОРАЗМЕРНОЙ ПЛАТЫ ЗА СЕРВИТУТ (СПОД РОО 04-113-2021)

Ключевые слова: методические рекомендации, оценка имущества, сервитут, сервитуарий, публичный сервитут, соразмерная плата, единое землепользование

Аннотация

Приведены методические рекомендации по определению соразмерной платы за сервитут, даны определения основных терминов и понятий в соответствии с действующим законодательством. Систематизированы требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности и обстоятельства, влияющие на расчет размера платы за право ограниченного пользования (сервитут). Представлены порядок определения соразмерной платы за публичный сервитут, сервитут в отношении объектов оценки, находящихся в федеральной собственности, а также за «частный» сервитут.

Для оценщиков, практикующих в России, членов саморегулируемых организаций оценщиков и студентов соответствующих специальностей.

ПРЕДИСЛОВИЕ

1. Настоящие методические рекомендации разработаны авторским коллективом в составе: Захматов Дмитрий Юрьевич, канд. экон. наук, член Совета РОО, Ломакин Владислав Васильевич, член экспертного совета РОО.

2. Приняты и одобрены решением Совета РОО от 3 декабря 2021 г., протокол № 86.

3. Методические рекомендации полностью соответствуют Уставу Ассоциации «Русское общество оценщиков».

4. Вводятся впервые.

Содержание

Введение

1. Область применения
2. Используемые термины и определения
3. Выполнение требований законодательства в области оценочной деятельности
4. Обстоятельства, влияющие на расчет размера платы за право ограниченного пользования (сервитут)
5. Порядок определения соразмерной платы за публичный сервитут
6. Порядок определения соразмерной платы за сервитут в отношении объектов оценки, находящихся в федеральной собственности

7. Порядок определения соразмерной платы за сервитут (частный сервитут)

Литература и информационные источники

ВВЕДЕНИЕ

Настоящие методические рекомендации по определению соразмерной платы за сервитут (далее — Методические рекомендации) разработаны в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) [1], Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) [2] и с учетом положений Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [3].

1. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

Основное практическое назначение настоящих методических рекомендаций заключается в нормативно-методическом обеспечении определения соразмерной платы за сервитут, выполняемого членом или членами СРО ОО.

2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком (ст. 277 ГК РФ).

В действующем законодательстве определены термины «сервитут», «публичный сервитут», при этом в нормативно-правовых актах и методической литературе нередко встречается термин «частный сервитут», определение которого в действующем законодательстве не приводится.

При определении соразмерной платы за сервитут рекомендуется принимать во внимание различия в порядке установления и лиц, в интересах которых устанавливается «публичный сервитут» и «сервитут (частный сервитут)». Если указывается термин «сервитут» без указания «публичный сервитут» — то речь идет о частном сервитуте.

Сервитут, публичный сервитут — право лица (лиц) на ограниченное пользование чужими землями или чужими земельными участками, зданиями, сооружениями и другим недвижимым имуществом (ст. 23 ЗК РФ, ст. 277 ГК РФ).

Публичный сервитут — право лица (лиц) на ограниченное пользование чужими землями или чужими земельными участками, зданиями, сооружениями и другим недвижимым имуще-

ством, обеспечивающее интересы государства, местного самоуправления или местного населения, устанавливаемое на основании решения исполнительного органа государственной власти или орган местного самоуправления.

Сервитут (частный сервитут) — право лица (лиц) на ограниченное пользование чужими землями или чужими земельными участками, зданиями, сооружениями и другим недвижимым имуществом, обеспечивающее интересы конкретных лиц, устанавливаемое по соглашению сторон или на основании решения суда.

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.

Единое землепользование — несколько обособленных земельных участков, которые учтены в качестве одного объекта недвижимого имущества с присвоением им одного кадастрового номера (в отношении подобных участков, зарегистрированных до 1 марта 2008 г.).

3. ВЫПОЛНЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Для выполнения требований Федеральных стандартов оценки [4–7] при подготовке задания на оценку и отчета об оценке при определении соразмерной платы за сервитут:

▪ в качестве объекта оценки указывают земельный участок, здание, сооружение и другое недвижимое имущество, в отношении которого устанавливается (или установлен) сервитут. Сервитут не является объектом оценки, поскольку не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен (п. 2 ст. 275 ГК РФ);

▪ цели и задачи оценки — определение соразмерной платы за право ограниченного поль-

зования чужими землями или чужими земельными участками, зданиями, сооружениями и другим недвижимым имуществом;

- в качестве прочей расчетной величины указывают соразмерную плату за право ограниченного пользования чужими землями или чужими земельными участками, зданиями, сооружениями и другим недвижимым имуществом (сервитут).

4. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ВЛИЯЮЩИЕ НА РАСЧЕТ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ПРАВО ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (СЕРВИТУТ)

В отчете об оценке следует привести и проанализировать факторы, влияющие на расчет размера платы за право ограниченного пользования земельным участком, зданием, сооружением и другим недвижимым имуществом (далее — «объектом оценки»), в том числе:

- вид сервитута:
 - частный сервитут (сервитут) (п. 3 ст. 274 ГК РФ);

- публичный сервитут (п. 2 ст. 23 ЗК РФ);

- установленное разрешенное использование объекта оценки;

- 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 [8];

- характер хозяйственной деятельности правообладателя объекта оценки 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) [8];

- срок договора аренды (или договора безвозмездного пользования) объекта оценки [8];

- существующие до установления сервитута ограничения (обременения) прав на объект оценки;

- степень обременения сервитутом объекта оценки в целом (а не отдельной его части), которая выражается в следующем:

- возможности продолжения использования объекта оценки после установления сервитута в соответствии с его разрешенным использованием;

- продолжительности срока сервитута;

- объеме, содержании и сроке работ, осуществляемых обладателем сервитута, и степени их влияния на хозяйственную деятельность на объекте оценки;

- затруднении хозяйственной деятельности в связи с осуществлением сервитута в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на объект оценки;

- доля объекта оценки, ограниченная сервитутом, в общей площади объекта оценки (признаком отдельной единицы является кадастровый номер) [10];

- объем ограничения пользования объектом оценки и интенсивность его предполагаемого использования [10];

- характер неудобств, испытываемых собственником объекта оценки, обремененного сервитутом [10];

- степень влияния сервитута на возможность распоряжения объектом оценки [10];

- форму платежа (единовременный платеж, периодические платежи);

- иные факторы, влияющие на расчет размера платы за право ограниченного пользования (сервитут).

Рекомендуется учитывать нормы действующего на дату оценки законодательства в отношении сервитутов, в том числе следующие.

- Сервитут сохраняется при разделе, объединении, перераспределении или выделе обремененных участков в отношении образованных участков (п. 5 ст. 11.8 ЗК РФ).

- По общему правилу сервитут не прекращается и при переходе прав на обремененный земельный участок (п. 1 ст. 275 ГК РФ, п. 6 ст. 23 ЗК РФ).

- Срок частного сервитута определяется по соглашению сторон (п. 7 ст. 23 ЗК РФ). Если участок, обременяемый сервитутом, взят в аренду или в безвозмездное пользование у государства или муниципалитета, этот срок не может превышать срок самой аренды (безвозмездного пользования) (п. 4 ст. 39.24 ЗК РФ).

- Срок публичного сервитута определяется уполномоченным органом и указывается в решении о его установлении (п. 7 ст. 23 ЗК РФ).

- В случае если земельный участок, в отношении которого установлен сервитут, предоставлен юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования, то 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 [8].

▪ В случае если земельный участок, в отношении которого установлен 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 данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка [8].

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СОРАЗМЕРНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ

При определении платы за публичный сервитут рекомендуется исходить из того, что такая плата представляет собой разницу между рыночной стоимостью объекта оценки (в случае установления сервитута в отношении объекта оценки, находящегося в частной собственности) либо рыночной стоимостью прав на объект оценки, предоставленный гражданину или юридическому лицу (в случае установления сервитута в отношении объекта оценки, находящегося в государственной или муниципальной собственности), до установления публичного сервитута и после его установления (учитывая ограничения использования объекта оценки и другие обстоятельства, возникающие в связи с установлением публичного сервитута и той деятельностью, которая может осуществляться на объекте оценки владельцем публичного сервитута).

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.

В счет платы за публичный сервитут не зачитываются и возмещаются независимо от такой платы убытки, напрямую не связанные

непосредственно с использованием для осуществления публичного сервитута объекта оценки:

1) убытки, причиненные невозможностью исполнения правообладателем объекта оценки обязательств перед третьими лицами;

2) иные убытки, причиненные правообладателю объекта оценки в результате деятельности, осуществляемой владельцем публичного сервитута на объект оценки, включая убытки, причиненные повреждением имущества (в том числе вследствие аварии или в связи с предотвращением аварии).

3) перерыв в хозяйственной деятельности правообладателя объекта оценки, вызванный последствиями деятельности, для обеспечения которой установлен публичный сервитут, повреждение имущества в ходе осуществления публичного сервитута, в том числе случайное и т. п.

В случае если соглашением об осуществлении сервитута определяется, что плата за сервитут должна вноситься периодическими платежами, то для расчета такого платежа рекомендуется общий размер платы разделять на общее число запланированных платежей. 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 [8].

6. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СОРАЗМЕРНОЙ ПЛАТЫ ЗА СЕРВИТУТ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, НАХОДЯЩИХСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Размер платы по соглашению об установлении сервитута, заключенному в отношении объектов оценки, находящихся в федеральной собственности и предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование, в пожизненное наследуемое владение либо в аренду, может быть определен как разница рыночной стоимости указанных прав на объект оценки до и после установления сервитута, которая определяется независимым оценщиком в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности [11].

При определении платы за 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 сервитут, налагаемый на земельный участок, входящий в состав

единого землепользования без определения границ, 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 указываются о наличии обременений в виде сервитутов.

7. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СОРАЗМЕРНОЙ ПЛАТЫ ЗА СЕРВИТУТ (ЧАСТНЫЙ СЕРВИТУТ)

Размер платы за сервитут должен быть соразмерен той материальной выгоде, которую приобретает собственник объекта оценки в результате установления сервитута, компенсируя те ограничения, которые претерпевает собственник объекта оценки, обремененного сервитутом [10]. При этом плата за установление сервитута не должна превышать размер уменьшения рыночной стоимости объекта оценки в силу обременения его сервитутом [12].

В размер платы включаются разумные затраты, возникающие 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 (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 объекта оценки, обремененного сервитутом, перед третьими лицами [10].

Соответственно, 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.

Материальная выгода, которую приобретает сервитуарий в результате установления сервитута на объект оценки, может рассматриваться как эквивалент арендной платы, исходя из материальной выгоды, которую мог бы получить собственник (правообладатель) от сдачи объекта оценки в аренду с учетом характера его использования.

Величина единовременной платы за сервитут может быть определена как текущая стоимость арендных платежей (включая расходы на налоги), соответствующих доле участия сервитуария во владении и пользовании объектом оценки.

Ставку дисконтирования рекомендуется определять с использованием техники дисконтирования с суммированием рисков (техника кумулятивного построения) согласно СПОД РОО 04-080-2020 [9].

Срок дисконтирования рекомендуется устанавливать:

- при праве постоянного (бессрочного) пользования на объект оценки в размере установленного законом предельном (максимальном) сроке пользования или 49 (сорок девять) лет при отсутствии установленного законом предельного (максимального) срока пользования,

- при праве собственности на объект оценки 49 (сорок девять) лет.

Разумные затраты, возникающие 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 определяются исходя из суммы осуществляемых текущих расходов собственника (правообладателя) объекта оценки в виде, например, налоговых и иных платежей, относящихся к объекту оценки.

Исходя из режима использования объекта оценки со стороны собственника (правообладателя) и сервитуария определяется пропорциональная (соразмерная) часть расходов, превышаемая сервитуарию.

При расчетах следует учитывать соразмерность — собственник (правообладатель) объекта оценки не должен обогащаться на получаемой плате за сервитут.

Рекомендуется учитывать, что суммы компенсации затрат собственника (правообладателя) объекта оценки на коммунальные платежи, охрану, текущий и капитальный ремонт, асфальтирование и прочие улучшения объекта оценки могут не учитываться при расчете величины соразмерной платы за сервитут и быть урегулированы путем заключения отдельных договоров между собственником (правообладателем) объекта оценки и сервитуарием.

При невозможности урегулирования компенсации данных затрат путем заключения отдельных договоров, их учет при расчете ве-

личины соразмерной платы за сервитут возможен с соблюдением принципа соразмерности.

Литература и информационные источники

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 28 июня 2021 г., с изм. от 8 июля 2021 г.).
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 2 июля 2021 г.).
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 2 июля 2021 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО № 1) «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки №2 (ФСО № 2) «Цель оценки и виды стоимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки №3 (ФСО № 3) «Требования к отчету об оценке» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки №7 (ФСО № 7) «Оценка недвижимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Приказ Минэкономразвития России 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».
9. Методические рекомендации по применению метода дисконтирования денежных потоков при оценке недвижимости СПОД РОО 04-080-2020.
10. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 апреля 2017 г.).
11. Правила определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2014 г. № 1461).
12. Федеральный закон «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации — городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 5 апреля 2013 г. № 43-ФЗ.
13. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 2 июля 2021 г.) «О государственной регистрации недвижимости».

Захматов Дмитрий Юрьевич, e-mail: z_dmitry@bk.ru

Ломакин Владислав Васильевич, e-mail: lomakinvladislav@gmail.com

Статья поступила в редакцию 09.12.2021