

Практические аспекты определения соразмерной платы за сервитут

Д.Ю. Захматов

доцент Высшей школы бизнеса Казанского федерального университета, председатель правления АНО «Финансово-экономическая судебная экспертиза», член Экспертного совета Ассоциации «Русское общество оценщиков», кандидат экономических наук (г. Казань)

А.В. Космынина

заместитель председателя правления АНО «Финансово-экономическая судебная экспертиза», член Экспертного совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» (г. Казань)

Дмитрий Юрьевич Захматов, z_dmitry@bk.ru

Сервитут относится к одному из старейших институтов гражданского права. Традиционно сервитуты служили и служат формой регулирования права пользования чужим земельным участком, например, для прохода или проезда, или для размещения на нем линейного или иного объекта, право собственности на который не принадлежит владельцу земельного участка. В связи с этим возникают многообразные правоотношения в области сервитутов, которые в том числе требуют определения соразмерной платы за их установление. Сложность определения такой платы обусловлена как разнообразием ситуаций и факторов, влияющих на ее размер, так и недостатком методических разработок.

Многочисленные методологические неточности и ошибки, как при идентификации сервитута, так и при учете в процессе расчета платы за сервитут основных ценообразующих факторов и других экономических и правовых аспектов, обусловлены следующими факторами:

- внесение значительных изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты в части упрощения размещения линейных объектов и регламентации нового порядка установления публичных сервитутов федеральным зако-

ном от 3 августа 2018 года № 341-ФЗ [1], вступившем в силу с 1 сентября 2018 года;

- отсутствие методологических рекомендаций по определению соразмерной платы за сервитут в федеральных стандартах оценки и федеральном законе от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции от 2 июля 2021 года) (далее – Закон об оценочной деятельности);
- признание решением Верховного Суда Российской Федерации от 18 декабря 2014 года № АКПИ14-1093 недействующими Временных методических рекомендаций по оценке соразмерной платы за сервитут [3],

В связи с этим в целях обеспечения актуальной методической информацией оценщиков, судебных экспертов и иных участников рынка недвижимости Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (протокол от 3 декабря 2021 года № 86) утверждены Методические рекомендации по определению соразмерной платы за сервитут [5] (далее – Методические рекомендации). В этих рекомендациях содержатся анализ и систематизация действующих норм законодательства и судебной практики, рекомендации по учету обстоятельств, влияющих на расчет размера платы за пра-

во ограниченного пользования (сервитут), а также порядок ее определения.

В настоящей статье рассматриваются практические аспекты использования Методических рекомендаций для определения соразмерной платы за сервитут с целью улучшения качества отчетов об оценке и соответствующих судебных экспертиз. Прежде всего авторы обращают внимание на используемую терминологию и предлагают единообразное толкование встречающихся в нормативных актах определений и понятий.

В действующих нормах законодательства определены термины «сервитут» и «публичный сервитут». При этом в нормативных правовых актах и методической литературе нередко встречается термин «частный сервитут», определение которого в существующем законодательстве не дается. Для приведения к единообразию используемой терминологии исходя из действующих норм Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [6], Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) [7] и положений Закона об оценочной деятельности предлагаем следующую систематизацию.

Сервитут, публичный сервитут – право лица (лиц) на ограниченное пользование чужими землями или чужими земельными участками (далее также – ЗУ), 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 имуществом, обеспечивающее интересы государства, органов местного самоуправления или местного населения, устанавливаемое на основании решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Возникновение публичного сервитута характерно при установлении права ограниченного пользования землями под такими объектами, как:

- инженерные сети (электролинии, линии водопровода, отопления, канализации, связи и т. п.);
- эстакады, туннели;
- пирсы, причалы, волнорезы.

Также возникновение публичного сервитута характерно при проведении, например, изысканий и разведки или при добыче полезных ископаемых на чужом земельном участке.

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.

Возникновение сервитута (частного сервитута) характерно при установлении, например, следующих прав, предполагающих возможность ограниченного пользования чужими объектами:

- право проезда или прохода через чужой участок;
- право прокладки отвода от водопроводной или электросети через чужой участок;
- право устройства небольшой мелиоративной или дренажной сети на чужом земельном участке;
- право ремонта здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке;
- право сбора плодов на чужом земельном участке;
- право установки и обслуживания, например, трансляционной вышки на чужом здании и т. п.

Таким образом, отличия в определениях указанных видов сервитута состоят в порядке его установления (на основании решения исполнительного органа государственной власти, органа местного самоуправления, по соглашению сторон или на основании решения суда), а также круга лиц, в интересах которых устанавливается публичный сервитут или сервитут (частный

сервитут). Если используется термин «сервитут» без указания «публичный», предлагаем считать, что речь идет о частном сервитуте.

В оценочном сообществе ведутся споры о корректности указания сервитута (частного сервитута) в отчете об оценке и задании на оценку в качестве объекта оценки. На наш взгляд, сервитут не может являться объектом оценки по следующим причинам:

- сервитут (частный сервитут) не может быть самостоятельным предметом купли-продажи или 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);
- пункт 4 ФСО № 7 [8] однозначно определяет в качестве объекта оценки объекты недвижимости или доли в них.

Таким образом, при определении соразмерной платы за сервитут для выполнения требований федеральных стандартов оценки [8–11] при подготовке задания на оценку и формировании отчета об оценке необходимо указывать следующее:

- объект оценки – земельный участок, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, в отношении которого устанавливается (или установлен) сервитут;
- цели и задачи оценки – определение соразмерной платы за право ограниченного пользования объектом оценки.

Кроме этого, дополнительно нужно указывать, что при определении стоимости объекта оценки следует учитывать либо наличие права ограниченного пользования объектом оценки (вариант 1), либо дополнительную расчетную величину – соразмерную плату за право ограниченного пользования объектом оценки (вариант 2).

Идентификация и анализ объекта оценки и ценообразующих факторов

Первым этапом расчета величины со-

размерной платы за сервитут является идентификация самого объекта оценки, обремененного сервитутом определенного типа, и анализ факторов, влияющих как на ее величину, так и на порядок ее формирования. К основным идентифицирующим и ценообразующим факторам (см. [12, 13]) относятся:

1) вид сервитута (публичный сервитут или сервитут (частный сервитут));

2) установленный вид разрешенного использования объекта оценки (далее также – ВРИ);

3) 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 объектов, а также необходимость затрат (и их размер) на подготовку или восстановление возможности использования участка его правообладателем в той степени, в какой это было возможно до установления сервитута;

4) характер хозяйственной деятельности правообладателя объекта оценки и мероприятия, выполненные для ее дальнейшего осуществления (запланированное строительство объектов капитального строительства, выполнение работ по благоустройству территории, уборка урожая, создание защитных сооружений, завершение инвестиционного проекта, текущее или запланированное проведение инженерных изысканий, архитектурно-строительное проектирование и т. д.);

5) срок договора аренды (или договора безвозмездного пользования) объекта оценки;

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

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

- в возможности продолжения использования объекта оценки после установления сервитута в соответствии с его разрешенным использованием;
- в продолжительности срока действия сервитута;
- в объеме, содержании и сроке работ, осуществляемых владельцем сервитута, и степени их влияния на хозяйственную деятельность на объекте оценки;
- в затруднении хозяйственной деятельности в связи с осуществлением сервитута в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на объект оценки;

8) доля площади объекта оценки, ограниченная сервитутом, в общей площади объекта оценки;

9) объем ограничения сервитутом возможности пользования объектом оценки и предполагаемая интенсивность его (сервитута) использования;

10) характер неудобств, испытываемых собственником объекта оценки, обремененного сервитутом;

11) степень влияния сервитута на возможность распоряжения объектом оценки;

12) форма платежа за сервитут (единовременный платеж, периодические платежи);

13) иные факторы, влияющие на расчет и размер платы за право ограниченного пользования чужим имуществом (сервитут).

Безусловно, при идентификации перечисленных факторов необходимо учитывать нормы законодательства, действующие в отношении сервитутов на дату определения их стоимости. В настоящее время действуют следующие положения соответствующих нормативных документов:

- при разделе, объединении, перераспределении или выделе обремененных участков сервитут сохраняется и в отношении вновь образованных

участков (п. 5 ст. 11.8 ЗК РФ);

- по общему правилу сервитут не прекращается 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, то 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 этого 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 [12];
- 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 такого права определяется как рыночная стоимость земельного участка [12].

Приведем примеры идентификации публичного сервитута и сервитута (частного сервитута) для различных объектов.

► Пример 1.1

Объект оценки – земельный участок со следующими характеристиками:

- общая площадь – 3 314 кв. м;
- кадастровый № ...;
- адрес местонахождения ...;
- принадлежит на праве собственности ООО «Предприятие»;
- ограничения и обременения ЗУ до установления сервитута не выявлены;
- ВРИ – под сооружение (внешняя железная дорога, железнодорожный подъездной путь не общего пользования, примыкающий к станции...);
- фактическое использование – под сооружение (железнодорожный подъездной путь не общего пользования, примыкающий к станции...);
- улучшения, расположенные на участке, – сооружение (железнодорожный подъездной путь).

Дополнительно определяемая оценщиком расчетная величина – соразмерная плата за право ограниченного пользования частью земельного участка (сервитут) со следующими характеристиками:

- площадь ограниченного пользования земельным участком – 39,73 кв. м;
- вид сервитута – публичный;
- назначение сервитута – строительство, размещение и эксплуатация канализационного коллектора;
- срок действия сервитута – 49 лет;
- срок, в течение которого использование указанной части земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием будет невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением сервитута, – 11 месяцев;
- форма платежа за сервитут (вид определяемой соразмерной платы за сервитут) – единовременный платеж без учета НДС.

Характеристики проекта строительства и размещения канализационного коллектора:

- проектом не предусмотрено осуществление мероприятий по защите объектов капитального строительства от возможного негативного воздействия в связи с размещением коллектора, поскольку планируется прокладывать его под землей;
- проектом установлена охранная зона в виде территории, ограниченной условными линиями, в которой запрещается строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- основные характеристики коллектора, которые необходимо учитывать при расчете платы за сервитут, – вид сооружения, протяженность, глубина заложения, диаметр и материал труб и т. п.

Выводы о размере и характере ограничений использования ЗУ вследствие установления сервитута:

- доля земельного участка, попадающего под действие сервитута, в общей площади объекта оценки составляет $39,73 / 3\,314 = 1,199\%$ (0,01199);
- возникают затруднения хозяйственной деятельности на ЗУ, обусловленные невозможностью или существенным осложнением использования его части в связи с работами по строительству, периодическому и капитальному ремонтам коллектора (нормативная периодичность капитального ремонта возводимого канализационного коллектора представлена в таблице 1) [14];

Таблица 1

№ строки	Показатель	Значение показателя
1	Периодичность текущего ремонта, ч.	8 640
2	Постой при текущем ремонте, ч.	7
3	Периодичность капитального ремонта, ч.	129 600
4	Простой при капитальном ремонте, ч.	61
5	Периодичность текущего ремонта, дни	стр. 1 / 24 ч. = 8 640 / 24 = 360
6	Простой при текущем ремонте (учтено время на земляные работы, приравненное к времени проведения ремонта), дни	стр. 2 × 2 / 24 ч. = 7 × 2 / 24 = 0,58
7	Периодичность капитального ремонта, дни	стр. 3 / 24 ч. = 129 600 / 24 = 5 400

8	Простой при капитальном ремонте (учтено время на земляные работы, приравненное к времени проведения ремонта), дни	$\text{стр. } 4 \times 2 / 24 \text{ ч.} = 61 \times 2 / 24 = 5,08$
9	Периодичность текущего ремонта в течение действия сервитута (49 лет), в разгах за период действия сервитута (из расчета 364 дня в году)	$49 \text{ лет} \times 364 \text{ дн.} / \text{стр. } 5 =$ $= 49 \times 364 / 360 = 49,54$
10	Простой при текущем ремонте за период действия сервитута, дни	$\text{стр. } 6 \times \text{стр. } 9 = 0,58 \times 49,54 = 28,7$
11	Периодичность капитального ремонта в течение действия сервитута (49 лет), в разгах за период действия сервитута (из расчета 364 дня в году)	$49 \text{ лет} \times 364 \text{ дн.} / \text{стр. } 7 =$ $= 49 \times 364 / 5\,400 = 3,3$
12	Простой при капитальном ремонте за период действия сервитута, дни	$\text{стр. } 8 \times \text{стр. } 11 = 5,08 \times 3,3 = 16,76$
13	Итого продолжительность ремонтов (текущие и капитальные ремонты), дни	$\text{стр. } 10 + \text{стр. } 12 = 28,7 + 16,76 =$ $= 45,46$

- появляется вероятность проведения внеплановых ремонтов коллектора, связанных с аварийными и прочими ситуациями.

В результате осмотра объекта оценки и площади, предполагаемой к ограниченному пользованию, не выявлены:

- влияние деятельности, осуществляемой правообладателем публичного сервитута, на уровень благоустройства земельного участка и состояние зданий, сооружений и сетей на нем;
- необходимость осуществления каких-либо затрат на восстановление возможности использования ЗУ до той степени, в какой это было возможно до установления сервитута;
- факты проведения специальных мероприятий, направленных на обеспечение дальнейшей хозяйственной деятельности на ЗУ в рамках его ВРИ (например возведение объектов капитального строительства, выполнение работ по благоустройству территории, создание защитных сооружений, завершение инвестиционных проектов, текущее или запланированное проведение инженерных изысканий и т. п.).

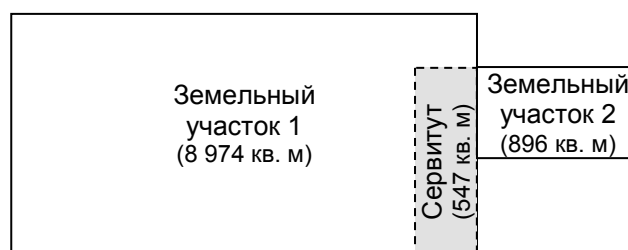
Пример 2.1

Объект оценки – земельный участок 1 (ЗУ1) со следующими характеристиками:

- общая площадь – 8 974 кв. м;
- кадастровый № ...;
- адрес местонахождения ...;
- принадлежит на праве собственности ООО «Предприятие»;
- ограничения и обременения до установления сервитута не выявлены;
- ВРИ – для размещения складских помещений;
- фактическое использование – для размещения складских помещений.

Дополнительно определяемая оценщиком расчетная величина – соразмерная плата за право ограниченного пользования частью земельного участка (сервитут) со следующими характеристиками:

- площадь земельного участка ограниченного пользования (сервитута) – 547 кв. м;
- вид сервитута – сервитут (частный сервитут);
- назначение сервитута – проход и проезд к земельному участку 2 (ЗУ2), принадлежащему сервитутарию (обладателю сервитута) и предназначенному для размещения складских помещений (условная схема представлена на рисунке);



- срок действия сервитута – постоянный бессрочный;

- форма платежа за сервитут (вид определяемой соразмерной платы за сервитут) – периодический платеж (ежемесячный или ежегодный).

Выводы о размере и характере ограничений использования ЗУ вследствие установления сервитута:

- доля земельного участка, подпадающего под действие сервитута, в общей площади объекта оценки составляет $547 / 8\,974 = 6,09\%$, то есть эта доля является незначительной и влияния на производственную деятельность собственника ЗУ1 не оказывает;
- при визуальном осмотре установлено, что часть ЗУ1, которая подпадает под действие сервитута, предназначена и фактически используется собственником большого участка для осуществления прохода и проезда с улицы на его территорию;
- интенсивность предполагаемого и фактического пользования правом сервитута установить не представляется возможным, так как на данный момент сервитуарий не пользуется правом сервитута;
- объем ограничения пользования собственником ЗУ1 рассчитывается исходя из следующих соображений. Ситуация предполагает совместное долевое пользование собственником ЗУ1 и сервитуарием дорогой – частью объекта оценки, подпадающей под действие сервитута. Поскольку нет возможности установить соотношение транспортных потоков от собственника и сервитуария, но ВРИ обоих участков одинаков, долю ограничения прав собственника ЗУ1 можно рассчитать как долю земельного участка сервитуария (896 кв. м), для прохода и проезда к которому и установлен сервитут, в суммарной площади обоих земельных участков (ЗУ1 и ЗУ2) за вычетом площади сервитута (547 кв. м), то есть $896 / (896 + 8\,974 - 547) = 9,61\%$ (0,0961);
- неудобства, испытываемые собственником недвижимого имущества, обремененного сервитутом, не выявлены. Сервитут предполагает совместное долевое пользование объектом исследования собственником и сервитуарием, собственник имеет возможность продолжать пользоваться объектом исследования после установления сервитута;
- влияние сервитута на возможность распоряжения земельным участком не выявлено, собственник сохраняет за собой право распоряжения земельным участком (п. 2 ст. 274 ГК РФ).

Расчетная часть

Различия в порядке определения соразмерной платы за публичный сервитут и сервитут (частный сервитут) обусловлены тем, что порядок определения соразмерной платы за первый вид сервитута (публичный сервитут) достаточно подробно изложен в действующих нормах законодательства. При этом отдельно выделяется порядок действий в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности (подробнее см. [12, 15]).

При проведении расчетов в отношении сервитута (частного сервитута) можно ориентироваться на действующие нормативные акты в отношении порядка расчета возмещения за публичный сервитут, а также учитывать дополнительные источники, содержащие методологии расчетов этого параметра, в том числе сложившуюся судебную практику.

Расчет платы за публичный сервитут

При определении платы за публичный сервитут рекомендуется исходить из следу-

ющих основных положений:

1) плата представляет собой разницу между рыночной стоимостью объекта оценки в случае установления сервитута в отношении объекта оценки, находящегося в частной собственности либо рыночной стоимостью иных имущественных прав (права аренды, права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного (наследуемого) владения и т. д.) на земельный участок, предоставленный гражданину или юридическому лицу (в случае установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности) до и после установления публичного сервитута с учетом ограничений использования объекта оценки, возникающих в связи с установлением публичного сервитута и деятельностью, которая может осуществляться на объекте оценки обладателем публичного сервитута;

2) если земельный участок входит в состав территории единого землепользования, имущественные права на который не зарегистрированы отдельно от прав на еди-

ное землепользование, то рекомендуется определять рыночную стоимость всей площади единого землепользования, а не его части (земельного участка);

3) если земельный участок входит в состав единого землепользования без определения границ, имущественные права на который зарегистрированы отдельно от прав на единое землепользование, то рекомендуется определять рыночную стоимость именно участка, в отношении которого установлен сервитут.

В практике оценки возникают спорные ситуации, касающиеся двух последних положений, которые можно сформулировать в виде вопроса: может ли являться объектом оценки часть земельного участка с присвоенным условным кадастровым номером?

Выбор в качестве объекта оценки всего земельного участка или его части будет влиять на результат оценки, поскольку возникает фактор масштаба при выборе аналогов для определения стоимости земельных участков, а степень влияния сервитута на небольшой земельный участок может быть выше.

Сложность этого вопроса в том, что четкое определение части земельного участка законодательство в области земельных отношений не содержит и правоприменительной практикой сформировано представление о том, что часть земельного участка по своей природе является не объектом оборота, а предметом учета обременения объекта оборота, то есть непосредственно земельного участка.

Для определения части земельного участка можно ориентироваться на следующее:

- основанием для признания факта регистрации имущественных прав на земельный участок является наличие сведений об этом факте в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недви-

мости и зарегистрированных на него правах;

- в пункте 9 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 ноября 2016 года, сформулирован вывод о том, что кадастровый учет частей объектов недвижимого имущества (например части переданного в пользование помещения, части крыши, стены здания), не являющихся самостоятельными объектами гражданских прав, осуществляется только в целях отражения в государственном кадастре сведений об ограничениях (обременениях) вещных прав.

Таким образом, при определении стоимости сервитута в качестве объекта оценки целесообразно принимать объект кадастрового учета, на который определены права собственности, а не часть такого объекта.

При подборе аналогов для 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 сведения о наличии обременений в виде сервитутов.

В счет платы за публичный сервитут не засчитываются и не возмещаются правообладателю объекта оценки убытки, не связанные непосредственно с использованием этого объекта для осуществления публичного сервитута:

- 1) убытки, причиненные невозможностью исполнения правообладателем обязательств перед третьими лицами;
- 2) иные убытки, причиненные в результате деятельности, осуществляемой обладателем публичного сервитута на объект оценки, включая убытки, причиненные повреждением имущества (в том числе вследствие аварии или в связи с предотвращением аварии);
- 3) убытки, обусловленные перерывом

в хозяйственной деятельности правообладателя объекта оценки, вызванным последствиями деятельности, для обеспечения которой установлен публичный сервитут, повреждением 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 и при этом учитывать, что такие платежи могут быть скорректированы на уровень инфляции за каждый год,

в течение которого будет действовать указанное соглашение.

При ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости целесообразно ориентироваться на нормы, изложенные в соответствующих нормах законодательства (см. [18]).

Используя исходные данные, приведенные для объекта оценки в Примере 1.1, выполним расчет соразмерной платы за публичный сервитут.

► Пример 1.2

Предположим, что рыночная стоимость земельного участка, определенная без учета влияния сервитута методом сравнения продаж (в соответствии с [2 и 8]), составила 4 055 475 рублей (1 224 р./кв. м).

Чтобы определить рыночную стоимость земельного участка с учетом влияния сервитута, следует определить величину корректировки, которая учтет влияние на невозможность или существенное затруднение использования части земельного участка, подпадающей под действие сервитута в соответствии с его ВРИ, в связи со строительством коллектора и его эксплуатацией (текущими и капитальными ремонтами). Данные для расчета и его алгоритм представлены в таблице 2.

Таблица 2

№ строки	Показатель	Значение показателя
1	Рыночная стоимость земельного участка без учета сервитута, р.	4 055 475
2	Общая площадь земельного участка, кв. м	3 314
3	Доля земельного участка, подпадающего под действие сервитута в общей площади объекта, являющегося объектом прав, % (доли)	1,199 (0,01199)
4	Период строительства канализационного коллектора (11 месяцев из расчета 30 дней в месяце), дни	330
5	Период проведения ремонтов канализационного коллектора, дни (см. табл. 1)	45,46
6	Итого период строительства и проведения ремонтов канализационного коллектора, дни	стр. 4 + стр. 5 = 330 + 45,46 = 375,46
7	Общий срок пользования участком, годы	49
8	Общий срок пользования участком, дни (из расчета 364 дня в году)	49 лет × 364 дн. = 17 836
9	Расчет корректировки, учитывающей влияние на невозможность или существенное затруднение использования части ЗУ, подпадающей под действие сервитута, в связи со строительством и эксплуатацией коллектора, р.	стр. 1 × стр. 3 × × {[(стр. 8 – стр. 6) / стр. 8] – 1} = = 4 055 475 × 0,01199 × × {[(17 836 – 375,46) / 17 836] – 1} = = -1 024

Также при определении рыночной стоимости прав на объект оценки после установления публичного сервитута необходимо учесть, что при приобретении на открытом рынке недвижимости двух одинаковых ЗУ, на одном из которых установлен сервитут, а на другом нет, покупатель отдаст предпочтение ЗУ, на котором сервитут не установлен. То есть на ЗУ, на который установлен сервитут, потребуется более значительная скидка на торг для конкуренции на открытом рынке недвижимости с ЗУ без действия сервитута. Данные и схема расчета корректировки, учитывающей снижение рыночной стоимости объекта оценки в связи со снижением его конкурентоспособности на рынке после установления сервитута, представлены в таблице 3.

Таблица 3

№ строки	Показатель	Значение показателя
1	Рыночная стоимость земельного участка без учета сервитута, р.	4 055 475
2	Средняя скидка на торг, определенная по результатам экспертных исследований, % (доли)	12
3	Повышенная скидка на торг, определенная по результатам экспертных исследований, % (доли)	13,6
4	Расчет корректировки, учитывающей снижение рыночной стоимости земельного участка в связи со снижением его конкурентоспособности на рынке после установления сервитута, р.	$\begin{aligned} & \text{стр. 1} \times (\text{стр. 2} - \text{стр. 3}) = \\ & = 4\,055\,475 \times (0,12 - 0,13,6) = \\ & = -64\,888 \end{aligned}$

В результате применения корректировок выполнен расчет платы за право ограниченного пользования – публичный сервитут (см. табл. 4).

Таблица 4

№ строки	Показатель	Значение показателя
1	Рыночная стоимость земельного участка, р.	4 055 475
2	Корректировка, учитывающая влияние на невозможность или существенное затруднение использования в соответствии с ВРИ частей земельных участков, подпадающих под действие сервитута, в связи со строительством и эксплуатацией коллектора, р.	-1 024
3	Корректировка, учитывающая снижение рыночной стоимости земельного участка в связи со снижением его конкурентоспособности на рынке после установления сервитута, р.	-64 888
4	Рыночная стоимость земельного участка после установления сервитута, р.	$\begin{aligned} & \text{стр. 1} + \text{стр. 2} + \text{стр. 3} = \\ & = 4\,055\,475 - 1\,024 - 64\,888 = \\ & = 3\,989\,563 \end{aligned}$
5	Плата за сервитут (единовременный платеж), р.	$\begin{aligned} & \text{стр. 1} - \text{стр. 4} = \\ & = 4\,055\,475 - 3\,989\,563 = 65\,912 \end{aligned}$

Расчет платы за сервитут (частный сервитут)

Размер платы за сервитут (частный сервитут) должен быть соразмерен материальной выгоде, которую получает собственник объекта недвижимости, компенсируя огра-

ничения, возникающие у него после обременения объекта сервитутом (см. [13]). При этом действует общее правило: плата за установленный сервитут не должна превышать размер уменьшения рыночной стоимости объекта оценки в силу его об-

ременения (см. [17]). Поскольку по смыслу наиболее близким к праву сервитута является право аренды, соответственно, такой выгодой будет величина, пропорциональная доле сервитуария в величине рыночной арендной платы за пользование всем объектом, если бы он был арендован на рыночных условиях, так как в отличие от арендатора, который единолично пользуется земельным участком, сервитуарий пользуется им совместно с собственником. Введение этой величины в плату за сервитут (как составляющей) компенсирует ограничения в праве собственности, которые претерпевает собственник объекта после установления сервитута.

В случае единовременной платы за сервитут ее величина может быть определена как сумма дисконтированных арендных платежей (включая расходы на налоги), соответствующих доле участия сервитуария в пользовании объектом недвижимости. При этом срок дисконтирования рекомендуется устанавливать следующим образом:

- при праве постоянного (бессрочного) пользования на объект оценки в размере предельного (максимального) срока пользования, установленного законом, или 49 лет при отсутствии такого установленного законом срока;
- при праве собственности на объект оценки сроком на 49 лет.

В плату включаются разумные затраты, возникающие у собственника объекта оценки в связи с ограничением его права собственности или необходимостью создания условий для реализации установленного сервитута (организация проезда через принадлежащий собственнику земельный

участок, снос или перенос ограждений, соблюдение пропускного режима, поддержание части участка в надлежащем состоянии и т. д.), а также возможных расходов, образовавшихся в связи с прекращением обязательств собственника объекта, обремененного сервитутом, перед третьими лицами (см. [13]). Указанные разумные затраты определяются исходя из суммы текущих расходов собственника (правообладателя) объекта оценки в виде, например, налоговых и иных текущих платежей, относящихся к этому объекту. Исходя из режима его использования собственником и сервитутом определяется пропорциональная (соразмерная) часть расходов, приходящаяся на долю сервитуария. При таких расчетах следует учитывать соразмерность сумм – собственник объекта оценки не должен обогащаться за счет получаемой им платы за сервитут.

Рекомендуется учитывать, что суммы компенсации затрат собственника на коммунальные платежи, охрану, текущий и капитальный ремонт, асфальтирование и прочие улучшения объекта могут не учитываться при расчете величины соразмерной платы за сервитут. Эти вопросы могут регулироваться посредством заключения отдельных договоров между собственником и сервитуарием. При невозможности такого регулирования их учет при расчете величины соразмерной платы за сервитут устанавливается, как уже отмечалось, с соблюдением принципа соразмерности.

Используя исходные данные, приведенные в Примере 2.1, выполним расчет соразмерной платы за сервитут (*частный сервитут*).

► Пример 2.2

Предположим, что величина рыночной арендной платы за пользование земельным участком площадью 547 квадратных метров, рассчитанная методом сравнения продаж, в соответствии с [2 и 8] составляет 22,12 рубля за 1 квадратный метр в месяц. Исходя из объема ограничений, возникающих у собственника земельного участка в связи с ограничением его права собственности в объеме 9,61 процента, материальная выгода, которую приобретает сервитуарий, составит 547 кв. м × 22,12 р./кв. м × 0,0961 = 1 163 р. в месяц (или 13 956 рублей в год).

Предположим также, что по данным собственника земельного участка его затраты, связанные с не-

обходимостью охраны, поддержания земельного участка в надлежащем состоянии, освещением территории и т. д., составили 25,36 рубля за 1 квадратный метр в месяц. Тогда величина затрат, возникающих у собственника земельного участка в связи с ограничением его права собственности в объеме 9,61 процента, составит $547 \text{ кв. м} \times 25,36 \text{ р./кв. м} \times 0,0961 = 1\,333 \text{ р.}$ в месяц (или 15 996 рублей в год).

Затраты, обусловленные прекращением существующих обязательств собственника участка, обремененного сервитутом, перед третьими лицами не выявлены.

Таким образом, соразмерная плата за пользование участком площадью 547 квадратных метров, являющимся частью земельного участка общей площадью 8 974 квадратных метра, лицом, в интересах которого установлен сервитут, составляет $1\,163 + 1\,333 = 2\,496 \text{ р.}$ в месяц (или 29 952 рубля в год).

Заключение

Авторами рассмотрены вопросы практического применения положений «Методических рекомендаций по определению соразмерной платы за сервитут», утвержденных Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 3 декабря 2021 года.

Показано, что для корректного определения соразмерной платы за сервитут необходимы четкая идентификация вида сервитута и объекта оценки, тщательный анализ законодательной базы, технической и нормативной документации.

Приведены практические примеры расчета платы за различные виды сервитута, которые могут являться ориентирами в практической деятельности оценщиков и экспертов, но в любом случае окончательный выбор применяемых подходов и методов оценки, учет всего многообразия различных характеристик объектов всегда остаются за специалистом-практиком.

Авторы выражают признательность генеральному директору оценочной компании ООО «Регион», оценщику 1 категории, судебному эксперту, члену Экспертного совета СПО РОО Галине Васильевне Усолицевой и директору ООО «Региональная Оценочная Компания «Ломакин и Ко», оценщику 1 категории, судебному эксперту, члену Экспертного совета СПО РОО Владиславу Васильевичу Ломакину за обмен мнениями по дискуссионным вопросам определения соразмерной платы за сервитут и существенную помощь при написании настоящей статьи.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов : Федеральный закон от 3 августа 2018 года № 341-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ : в редакции от 2 июля 2021 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

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

4. 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».

5. *Захматов Д. Ю., Ломакин В. В.* Методические рекомендации по определению соразмерной платы за сервитут (СПОД РОО 04-113-2021) // Вопросы оценки. 2021. № 2-3 (104). С. 68–73.

6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ : в редакции от 28 июня 2021 года (с изменениями от 8 июля 2021 года). Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

7. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ : в редакции от 2 июля

2021 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

8. 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».

9. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 297. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

10. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 298. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

11. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 299. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

12. 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».

13. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок : утвержден Президиумом Верхов-

ного Суда Российской Федерации 26 апреля 2017 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

14. Ящура А. И. Система технического обслуживания и ремонта общепромышленного оборудования. Справочник. М. : Энас, 2017. 360 с.

15. 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 года № 1461. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

16. Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 ноября 2016 года // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2017. № 7.

17. 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 : Федеральный закон от 5 апреля 2013 года № 43-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

18. Об утверждении Положения о возмещении убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации : постановление Правительства Российской Федерации от 27 января 2022 года № 59. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».