
Инфраструктура промышленных объектов:
проблемы оценки соразмерной платы за
право ограниченного пользования
земельным участком

Хлопцов

Дмитрий Михайлович

доктор экон. наук, зав.кафедрой общей и прикладной экономики ТГУ,
член Совета РОО, председатель правления Томского регионального
отделения РОО

Актуальность темы

- Зачастую инфраструктура промышленных объектов представляет собой линейные сооружения
- Земельные правоотношения часто не оформлены и являются проблемными
- Все чаще собственники объектов сталкиваются с задачей определения платы за сервитут

При установлении публичного сервитута возникает несколько проблемных моментов.

1. Установление сервитута разрешается только для существующих линейных сооружений.
2. Публичные сервитуты устанавливаются в отношении земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет.
3. Не урегулирован вопрос в части возмещения убытков собственникам земельных участков.

- **Возрастание значения института оценки сервитутов и обременений**

Примеры проблем

- ОАО «Центрсибнефтепровод» – 18 участков по территории 4-х районов Томской области: тайга, ближайшие населенные пункты – в 50 км, существует охранная зона, но нет сервитута на обслуживание сетей.
- Участок под ИЖС, Томский район, 218 кв.м. из 850 кв.м. – оптоволоконный кабель
- Птицефабрика «Межениновская», санитарно-защитная зона, ВЛ и т.п.
- + ваши случаи ...



Документы

- Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. № 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»
- Правительства РФ № 878 от 20 ноября 2000 года «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»
- "Временные Методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут" (утв. Росземкадастром 17.03.2004) (не зарегистрированы в Минюсте и не опубликованы в установленном порядке)
- Письмо Минэкономразвития от 21 октября 2009 г. N Д23-3470: - "размер такой платы может быть определен на основании материалов оценки в соответствии с правилами Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- и другие ...

Сервитут

- право ограниченного пользования чужим земельным участком, обеспечивающих сохранность и целостность нахождения на нем линейных объектов, развитие и легкий доступ к земельным участкам.
- Законодательством предусматривается установление как частного, так и публичного сервитута.
- При этом частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, то есть договором о сервитуте между заинтересованным лицом и собственником земельного участка,
- а публичный сервитут - законом или иным нормативно-правовым актом.
- В целях обслуживания и ремонта линейных объектов, а так же соблюдения режима использования линейных объектов могут быть установлены публичные сервитуты;
- Установление публичного сервитута разрешается только для существующих линейных сооружений, при этом требуется проведение публичных слушаний.

Плата за сервитут

- Сервитут является обременением (ограничением) прав собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, в отношении которого сервитут установлен. В результате установления данного обременения собственнику могут быть причинены убытки.
- Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.
- Соразмерность платы за сервитут убыткам означает, что величина платы за сервитут равна размеру убытков, причиненных собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.
- Таким образом, для определения соразмерности платы за сервитут необходимо рассчитать стоимость права собственности на исследуемый участок и определить долю, приходящуюся на убытки вследствие установления сервитута.

Плата за сервитут

■ Участок нельзя
использовать по
назначению
(убытки =
стоимости
зем.участка)

■ Участок
возможно
частично
использовать
(потеря части
стоимости)

Плата за сервитут

- Наиболее общая ситуация:
 - Стоимость сервитута = разница между участком без сервитута и участком с сервитутом
 - = $R_{ст.участка А} - R_{ст.участка Б}$

Однако эта формула не всегда применима из-за отсутствия аналогов

Расчет доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута

- Для определения данной величины оценщиками могут быть выбраны 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут:
 - - доля земельного участка, занятая сервитутом, в общей площади земельного участка;
 - - степень ограничения пользования земельным участком в результате установления сервитута;
 - - интенсивность использования сервитута;
 - - степень влияния сервитута на распоряжение земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

Одна из методик

- Оценщиками определяется дискретный диапазон изменения значений факторов (от 0% до 100% с шагом 25%), веса факторов установлены равновеликими.
- Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществляется оценщиком экспертным методом. Далее проводится анализ значений вышеуказанных факторов для земельного участка.

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	0	1	1	0	2
Взвешенный итог	0,00%	25,00%	50,00%	0,00%	200,00%
Итого	275,00%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута	68,75%				

Спасибо за внимание !