

Научная статья

Original article

УДК 528.44

doi: 10.55186/2413046X_2023_8_7_321

**К ВОПРОСУ О ВОЗМЕЩЕНИИ СТОИМОСТИ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ
УЧАСТОК СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ,
ИЗЫМАЕМЫЙ ДЛЯ НУЖД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ON THE ISSUE OF REIMBURSEMENT OF THE COST OF AN
AGRICULTURAL LAND PLOT WITHDRAWN FOR THE NEEDS OF
THE RUSSIAN FEDERATION**



Петров Александр Алексеевич, доктор экономических наук, профессор, Санкт-Петербургский государственный аграрный университет, Санкт-Петербург, Россия

Асаул Анатолий Николаевич, доктор экономических наук, профессор, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Санкт-Петербург, Россия

Асаул Максим Анатольевич, доктор экономических наук, профессор, Санкт-Петербургский государственный университет морского и речного флота им. адмирала С. О. Макарова, Санкт-Петербург, Россия

Щербина Геннадий Филиппович, доктор экономических наук, группа компаний “Эталон”

Petrov Alexander A., DSc in Economics, professor, Saint Petersburg State Agrarian University, Saint Petersburg, Russia

Asaul Anatoly N., DSc in Economics, professor, Saint-Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, St. Petersburg, Russia

Asaul Maksim A., DSc in Economics, professor, Admiral Makarov State University of Maritime and Inland Shipping

Shcherbina Gennadiy F., DSc in Economics, “Etalon” Group

Аннотация. Проанализированы теоретические и методологические основы, касающиеся изъятия земель для государственных или муниципальных нужд, а также основы рыночной оценки.

Выявлены проблемы, касающиеся правового регулирования изъятия земельных участков и проведения оценочных работ с целью определения компенсационной выплаты. На основе методологии рыночной оценки земельных участков и определения стоимости убытков изымаемой недвижимости для государственных и муниципальных нужд, определена рыночная стоимость изымаемого земельного участка сельскохозяйственного назначения и рассчитана стоимость убытков, причиненных изъятием.

Размер возмещения за земельный участок, подлежащий изъятию для строительства федеральной автомобильной дороги М-8 “Холмогоры” составил: 15 916 900 рублей, однако, эта сумма не является абсолютным показателем всех причиненных убытков собственнику изымаемого участка, так как для определения размера убытков не имеется четких методических указаний и стоимость земельного участка определена только сравнительным рыночным подходом.

Abstract. Theoretical and methodological foundations concerning the withdrawal of land for state or municipal needs, as well as the basis of market valuation, are analyzed.

Problems related to the legal regulation of the withdrawal of land plots and the conduct of appraisal work in order to determine the compensation payment are identified. Based on the methodology of market valuation of land plots and determination of the cost of losses of the seized real estate for state and municipal needs, the market value of the seized agricultural land plot was

determined and the cost of losses caused by the seizure was calculated.

The amount of compensation for the land plot subject to withdrawal for the construction of the federal highway M-8 "Kholmogory" amounted to: 15,916,900 rubles, however, this amount is not an absolute indicator of all losses caused to the owner of the withdrawn plot, since there are no clear guidelines and the cost of a land plot is determined only by a comparative market approach.

Ключевые слова: изъятие земельного участка, оценка объектов недвижимости, выкупная стоимость, убытки, сельскохозяйственные земли

Keywords: withdrawal of a land plot, real estate appraisal, redemption value, losses, agricultural land

Введение

Земля — основной и очень специфический объект использования. В настоящее время в Российской Федерации процесс формирования рынка земли, включая сельскохозяйственные земли, остается еще очень активным. В связи с этим в стране сформированы волевые общественные отношения к земле: специальное земельное законодательство и налогообложение, регулирование арендных отношений и государственные земельные программы.

Земли (земельные участки) в РФ обязательно находятся в собственности: собственность РФ (федеральная), собственность субъектов РФ или муниципальных образований (муниципальная) и собственность граждан и юридических лиц (частая). Право частной собственности на земельные участки и объекты, расположенные на них, может быть прекращено в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Практическая потребность в изъятии земельных участков для государственных и муниципальных

нужд, как правило возникает в процессе интенсивного развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры страны.

Изъятие земельного участка является прекращением в установленном порядке права собственности, пользования, владения или аренды, поскольку «земля и другие природные ресурсы могут быть отчуждены или переданы от одного лица другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах» [1].

Развитие государства в целом обуславливает необходимость строительства различных объектов: автомобильных дорог, нефтепроводов и газопроводов, железных дорог и т. д [2,4]. Любые масштабные инфраструктурные и девелоперские проекты связаны с необходимостью изъятия земли у собственников или прекращением прав на объект недвижимости, расположенный на этих участках.

В настоящее время большая часть земель в РФ уже отнесена к одной из семи категорий и имеет землепользователей или землевладельцев [5,6]. Поэтому изъятие земель под строительство новых проектов осуществляется с учетом существующих земельных отношений, а также знания основных подходов и методов в области рыночной оценки земель [7-9], и государственной регистрации прав на объекты недвижимости и кадастрового учета [10-12].

В монографии [13] что «под изъятием земельных участков за выкуп для государственных и муниципальных нужд следует понимать действия органов государственной власти или органов местного самоуправления, направленные на принудительное прекращение права собственности на земельные участки граждан и юридических лиц в судебном порядке и на возмездной основе, не вызванное совершением противоправных действий, обусловленное необходимостью удовлетворения общественных интересов».

Методы анализа рынка недвижимости, в том числе и земель сельскохозяйственного назначения, анализ результатов исследования изложены в работах [14,15]. Также актуальны вопросы как налогообложения объектов недвижимости включая и земельные участки [16]. Инновационные продукты и модели, используемые в сфере строительства и оборота объектов недвижимости [17-20] в фокусе исследований научной школы “Методологические проблемы эффективности региональных ИСК как саморегулируемой и самоуправляемой системы” [21-24].

Анализируя нормативно-правовую литературу, можно сделать вывод, о том что законодательство, регулирующее земельные отношения в части изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд имеет ряд недостатков снижающих эффективность реализации этой процедуры, о чем отмечается ниже.

Раскрытию многих важных проблем, существенным образом влияющих как на процесс изъятия земель сельскохозяйственного назначения, так и определения возможных убытков и нанесения ущерба не уделяется должного внимания. Публикуемые аналитические материалы редко посвящаются рассмотрению вышеизложенных проблем. Все это указывает на актуальность темы исследования, важность проведения которого вызвана реализацией масштабных инфраструктурных и девелоперских проектов.

Цель исследования: на основе анализа теоретических и методических основ касающихся изъятия земель для государственных и муниципальных нужд выявить возникающие проблемы и предложить на конкретном примере определить рыночную стоимость убытков, причиненных собственнику в случае изъятия земельного участка.

Объект исследования — процесс определения рыночной стоимости и размера убытков земельного участка

сельскохозяйственного назначения, попавшего под изъятие в зоне строительства федеральной автомобильной дороги М-8 «Холмогоры».

Предмет исследования — расчет рыночной стоимости и размера реального ущерба, в том числе упущенной выгоды при изъятии земельного участка.

Методы исследования

Теоретической базой исследования послужили работы российских ученых в сфере определения рыночной стоимости и размера убытка при изъятии земельного участка для нужд РФ. Научные методы исследования: анализ и обобщение научных трудов, экономико-статистический, расчетно-конструктивный.

Результаты исследования

Изъятие земельных участков для строительства регулируется Федеральными законами РФ, Указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ. При подготовке документов по изъятию земельных участков необходимо соблюдать требования в полном соответствии с Земельным, Гражданским, Градостроительным, Водным, Лесным, Налоговым Кодексами РФ, Федеральными законами «О недрах», «Об охране окружающей среды», «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», «Об особо охраняемых природных территориях» и другими нормативно-правовыми актами РФ и субъектов РФ при решении вопросов с субъектами права владения, пользования и распоряжения земельными участками, недрами, водными и другими природными ресурсами, также в области природопользования, охраны окружающей среды, особо охраняемых природных территорий и объектов, памятников истории и культуры, обеспечения экологической безопасности, предупреждения чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий.

Конституция РФ (ст. 9) устанавливает, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в РФ как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Земля как объект недвижимости является объектом гражданского оборота. Установление экологических требований и общественных сервитутов в интересах всех землепользователей в интересах общества, контроль землепользования и определение охранных зон осуществляется государством.

В соответствии с чьими потребностями земельный участок изымается, выкуп осуществляется Российской Федерацией, соответствующими субъектами РФ или муниципалитетом. Решение об изъятии принимается федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта РФ или органами местного самоуправления в соответствии со статьей 56.2 Земельного кодекса РФ [6]. Но земельный участок может быть изъят и бесплатно по решению суда, это продиктовано ст. 50 Земельного кодекса РФ. Однако отчуждение земли также может осуществляться методом реквизиции (статья 51 Земельного кодекса РФ). Реквизиция – принудительное возмездное изъятие имущества в собственность или во временное пользование государством. Следует отметить, что этот метод используется только в чрезвычайных ситуациях, когда земля может быть временно отозвана у собственника уполномоченным органом исполнительной власти в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства от возникающих чрезвычайных ситуаций. Земельное законодательство также устанавливает ограничение в изъятии земли. Изъятие земельного участка может проводиться путем выкупа. Согласно статье 49 земельного кодекса РФ основанием изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд является следующее (Рис. 1).

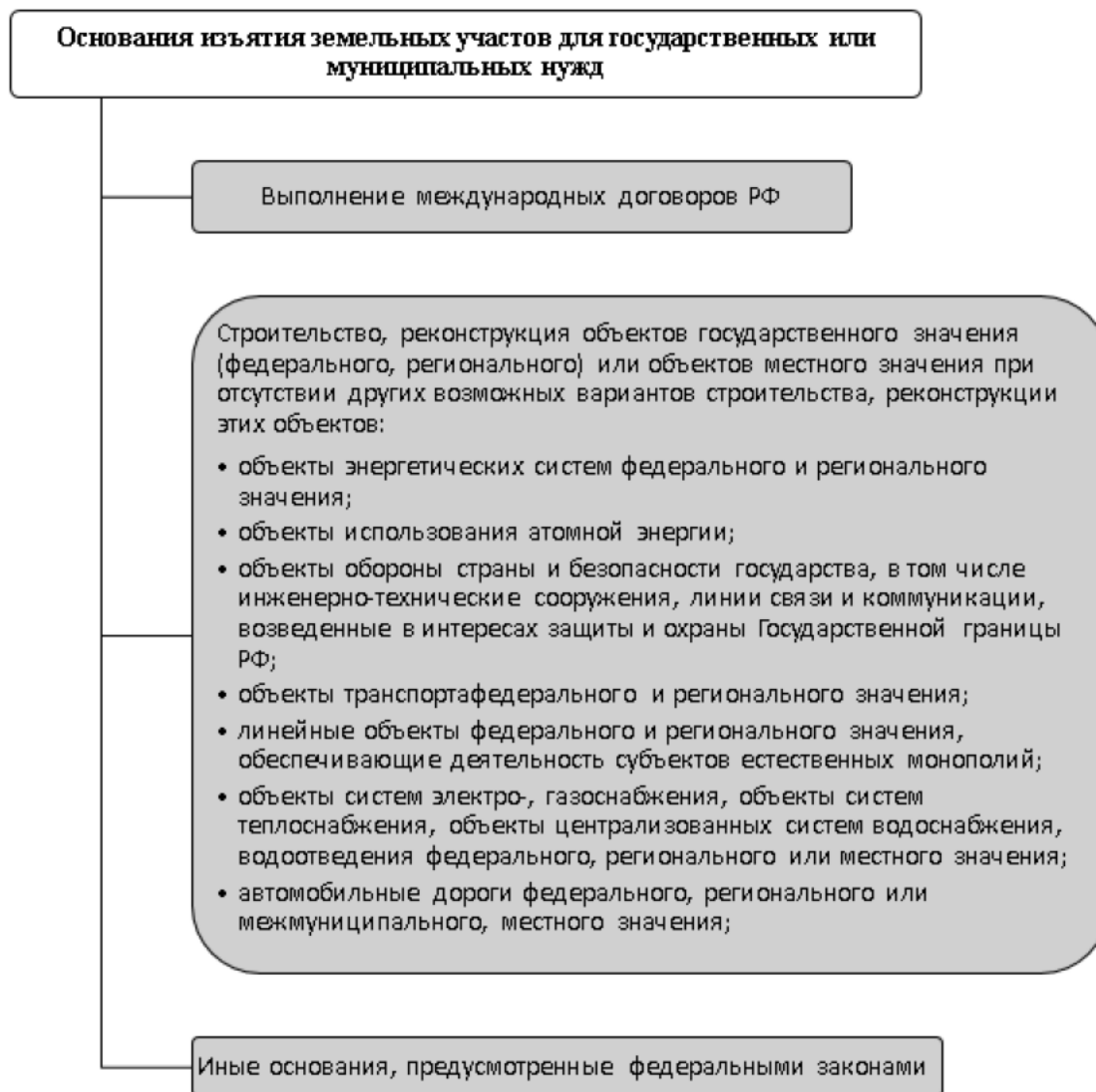


Рисунок 1. Основания изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Действующим законодательством порядок подготовки и принятия решения об изъятии земельного участка не установлен. Решения принимаются в соответствии с общим установленным порядком, определяющим порядок деятельности и принятия решений (Рис. 2).

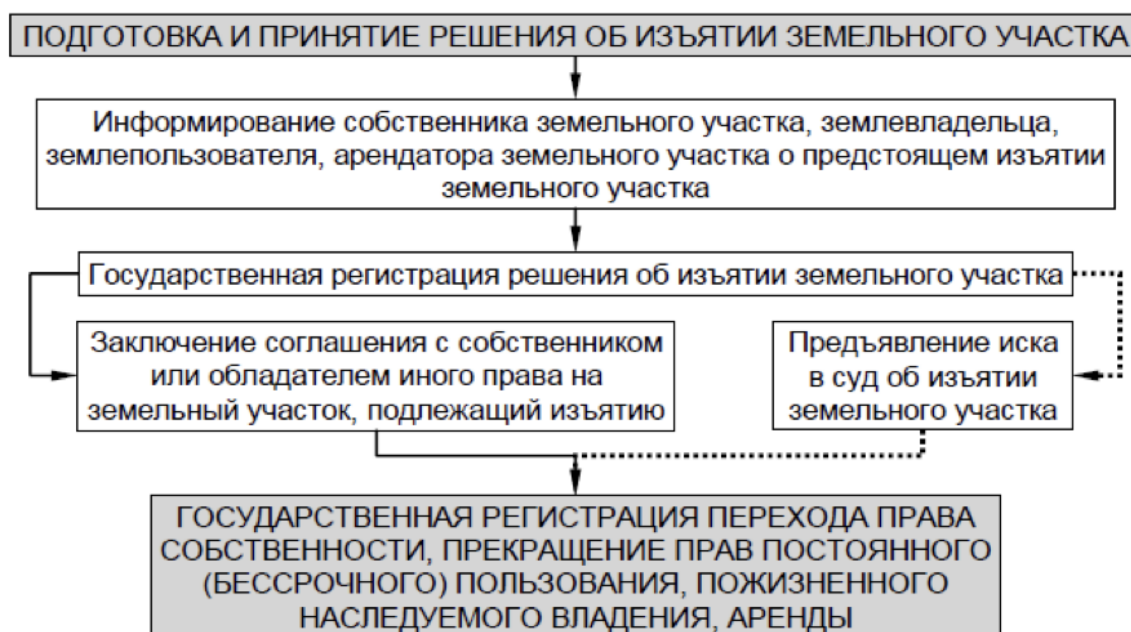


Рисунок 2. Порядок изъятия земельных участков.

Информирование собственника изымаемого земельного участка обязательно до принятия решения об изъятии, а именно о предварительном решении о возможности изъятия участка, и после принятия решения об изъятии земельного участка путем опубликования решения об изъятии в сети «Интернет» либо обнародовании решения в местной публикуемой газете, а также направление копии решения по почте и извещением о получении.

Обязательность государственной регистрации решения об изъятии земельного участка предусмотрена только пунктом 4 ст. 279 Гражданского кодекса РФ. Правовые последствия государственной регистрации решений об изъятии земельных участков заключаются в том, что с момента регистрации лицо, у которого изъят земельный участок, несет риск отнесения на него расходов, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией объектов недвижимости.

Заключение соглашения с собственником или обладателем иного права на земельный участок, подлежащий изъятию, происходит с согласия правообладателя с предстоящим изъятием его имущества и при отсутствии спора об условиях изъятия. Основной целью соглашения является определение цены выкупа изымаемого участка, сроков уплаты выкупной цены или убытков, также других условий изъятия. Договор с собственником или другим владельцем прав на земельный участок, подлежащий изъятию, является основанием для государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок к изымаемой стороне.

Анализируя практику проведения оценочных работ выявлены пробелы в методических указаниях для справедливой компенсационной выплаты собственнику изымаемого земельного участка.

Проведение оценочных работ для определения выкупной стоимости в случае изъятия земельного участка для нужд государственных либо муниципальных отличаются методологией проведения работ при определении рыночной стоимости земельного участка, на основе государственной ценности, а именно:

1) выкупная стоимость включает, помимо рыночной стоимости, все убытки, повлекшие за собой срочное прекращение права на земельный участок и другие объекты недвижимости. Но согласно федеральным стандартам оценки определений «потери» и «убытки» таких объектов нет.

2) дата, на которую определяется рыночная стоимость земельного участка трактуется по-разному:

- состояние земельного участка на день, предшествующий принятию решения о его изъятии для государственных и муниципальных нужд;

- на дату регистрации решения об изъятии земельного участка;

- на дату оповещения собственника земельного участка о зарегистрированном решении об изъятии земельного участка.

Ознакомившись с практическим опытом оценщиков, сталкивающихся с процедурой определения рыночной стоимости земельного участка, в случае его изъятия, дата оценки наступает, когда собственнику вручено решение об изъятии участка. Анализируя затрачиваемое время на всю процедуру изъятия, просматривается закономерность, что срок между регистрацией решения и информированием собственника значительно разнится. Это влечет за собой проблемы для правообладателя земельного участка, поскольку за это время возможно создание новых улучшений земельного участка, которые не будут учтены при оценке величины возмещения. Правильным было бы если в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд его рыночная стоимость определялась исходя из его качественного состояния на дату оповещения собственника о предстоящем его изъятии и размещении на земельном участке объектов инфраструктуры.

Зарубежный опыт определения рыночной стоимости земельного участка с целью определения выкупной цены при изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, подсказывающий нам, что необходимы специальные методические рекомендации.

Осмысливая законодательство, регулирующее земельные отношения в части изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд были выявлены недостатки, снижающие эффективность реализации процедур изъятия земель:

- Недостаточное нормативное регулирование сроков выполнения этапов изъятия земельного участка, что приводит к увеличению сроков перехода имущества в государственную

собственность. Следует установить четкие сроки выполнения каждого этапа процедуры изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд;

- Отсутствие единой методологии оценки земель подлежащих изъятию и ущерба, наносимого государством собственнику. Необходимо разработать методические указания и рекомендации регламентирующие не только оценку стоимости земельного участка и находящихся на нем объектов недвижимости, но и определения размера реального ущерба;

- Статья 49 Земельного кодекса РФ, помимо перечисленных случаев изъятия земли, предусматривает и “иные случаи”. Представляется целесообразным определить законодательно исчерпывающий перечень случаев, когда земельный участок может быть изъят.

В российском законодательстве понятие “рыночная стоимость” имеет противоречивый характер. В процессе изъятия земли участвуют как государство, так и частные структуры, и они по отдельности формируют административные документы об изъятии, оценке и экспертизе, согласование процедуры с владельцем, чье имущество подлежит изъятию, и выплатой компенсации. Это приводит не только к увеличению сроков ввода объектов строительства в эксплуатацию, но и к разногласиям по размеру компенсационных выплат. Для решения этой проблемы целесообразно сконцентрировать в одной контролирующей все этапы, начиная с осуществления контроля при разработке проектной документации и заканчивая выплатой денежной компенсации, структуре.

Процедура определения стоимости возмещения убытков в случае изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд является актуальнейшим вопросом в современных условиях.

В соответствии со статьей 281 Гражданского кодекса в выкупную стоимость изымаемого земельного участка включаются его рыночная стоимость и рыночная стоимость расположенного на участке и принадлежащего собственнику земельного участка и объектов недвижимости, убытки, причиненные собственнику посредством изъятия земельного участка.

Выкуп для государственных или муниципальных нужд производится только путем рыночной оценки объектов недвижимости, находящихся на изымаемом земельном участке, проводимой оценщиками, действующими в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». В случае несогласия собственника с выкупной стоимостью, возникает правовой спор, решаемый в суде. Именно суд должен определить выкупную цену основанную на рыночной стоимости изымаемого недвижимого имущества.

Согласно статье 57 Земельного кодекса возмещаются в полном объеме убытки, в том числе и упущенная выгода [6]: Под убытками понимаются расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные его доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода) [1].

Существует несколько вариантов определения убытков:

- без привлечения независимых оценщиков, стороны достигли соглашения;
- с привлечением независимых оценщиков в случае недостижения соглашения сторон;

- с привлечением независимых оценщиков если оплата убытков будет производится из бюджета федеральных, региональных и муниципальных органов или в бюджет этих органов, то есть плательщиками стоимости убытков (или получателями) являются органы государственной власти или органы местного самоуправления.

Объектом оценки рыночной стоимости и определения размера убытков является изымаемый земельный участок с кадастровым номером 35:25:0705041:818 площадью 48490 м², расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Вологодский район, с/п Спасское, подлежащий изъятию для нужд Российской Федерации. Текущее использование – выращивание сельскохозяйственных культур – капуста. Земельный участок принадлежит сельскохозяйственному производственному кооперативу (колхоз) «Племзавод Пригородный» на праве собственности. Ограничений (обременений) права не зарегистрировано. Транспортная доступность к объекту – хорошая. На земельном участке нет капитальных строений и сооружений. Земельный участок имеет форму неправильного многоугольника. Ситуационный план земельного участка представлен на рисунке 3.



Рисунок 3. Ситуационный план земельного участка 35:25:0705041:818

На основании выписки из ЕГРН имеются сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд. Принято решение об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд, в соответствии с Распоряжением Министерства транспорта Российской Федерации Федерального дорожного агентства (Росавтодор) для строительства (реконструкции) автомобильной дороги М-8 “Холмогоры” (линейный объект недвижимости).

Экологическая обстановка прилегающей территории – хорошая. Транспортная доступность автомобильным транспортом характеризуется как хорошая, общественным - удовлетворительная, покрытие дорог – асфальт, грунт в удовлетворительном состоянии. Уровень интенсивности пешеходных и транспортных потоков в непосредственной близости от объекта – ниже среднего. Ближайшие транспортные магистрали: трасса Вологда-Норобово. Район расположения Объекта оценки обеспечен электричеством. (Рис. 4)

Ближайшая окружающая застройка – сельскохозяйственная.

Ближайший населенный пункт – поселок Непотягово, село Дмитриевское, деревня Яскино.

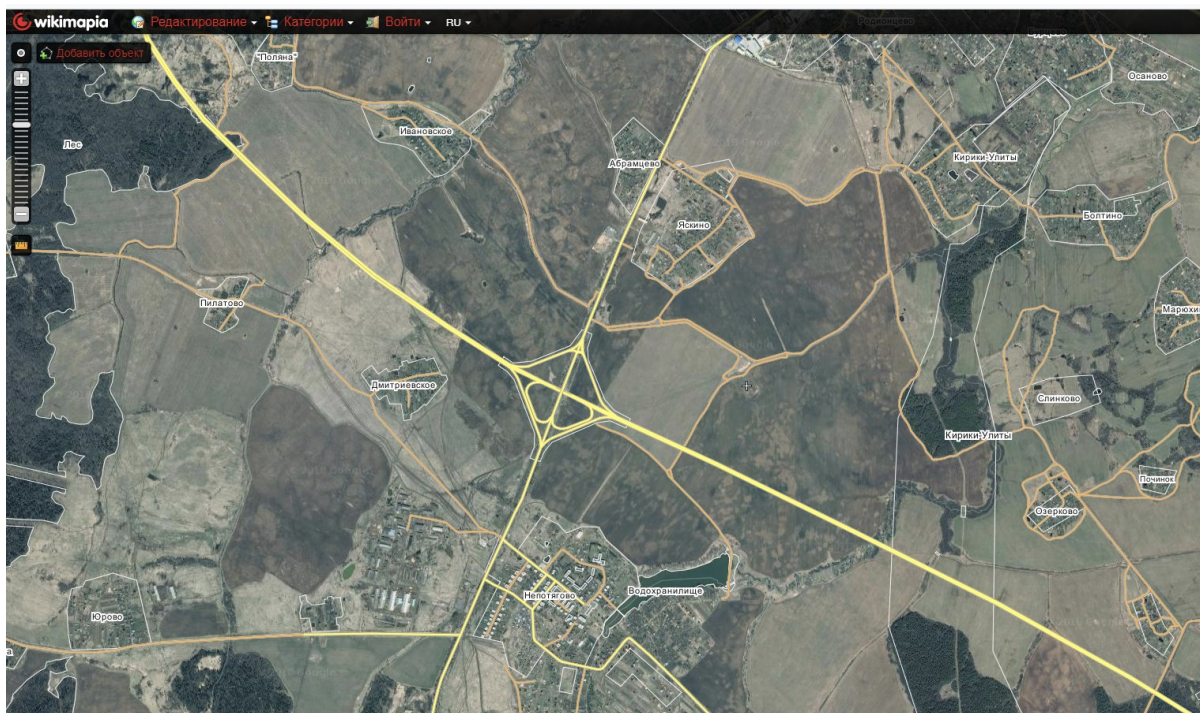


Рис. 4 Местоположение оцениваемого объекта недвижимости (с использованием данных поисково-информационного сервиса "Wikimapia" - интерактивная карта мира)

Основываясь на анализе рынка сельскохозяйственных земель и изучении информации, размещенной в открытом доступе мы пришли к выводу, что рост цен на земельные участки сельскохозяйственного назначения на территории Вологодской области за последнее время отсутствуют.

На портале Росреестра была изучена информация по мониторингу рынка недвижимости Вологодского района за период 2010-2020 гг. В зависимости от местоположения, физических характеристик, средняя стоимость цен сделок 1 м^2 подобных земельных участков за исследуемый период составляет 255 руб./ м^2 и колеблется от 11 коп. до 1272 рублей за м^2 .

Площади земельных участков, предлагаемых к продаже, в среднем варьируют в интервале от 4 176 до 50 000 м^2 . Выявлено, что при других равных условиях площадь подобных земельных участков слабо

влияет на удельный показатель стоимости. Средняя цена предложения 1 м² подобных земельных участков составляет 330,15 руб./м² и колеблется от 150,00 до 1 005,55 рублей за квадратный метр, т.е. цены на земли сельскохозяйственного назначения, в период с 2014 г. (начало валютного кризиса в России) до даты оценки имели тенденцию к снижению, средний темп снижения составляет 10-25% в год, однако наметились тенденции сокращения падения цен на подобную недвижимость.

Сельскохозяйственные земли – пахотные земли, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями – как часть сельскохозяйственных земель имеют приоритетное использование и подлежат особой защите. В сельском хозяйстве Вологодской области на долю отраслей растениеводства приходится 33,3% всей произведенной продукции в стоимостном выражении, овощи открытого грунта (капуста) от общего числа структурных единиц составляют 0,05%.

Заключение

Оценивая текущее состояние рынка земель сельскохозяйственного назначения, мало кто сомневается в необходимости ускорения формирования рыночных отношений как в самом сельскохозяйственном секторе, так и в оценочной деятельности, что позволит правильно оценивать и использовать сельскохозяйственные земли, обеспечивающие производство отечественной конкурентной и качественной продукции.

В настоящее время в условиях жестких экономических санкций со времен холодной войны объявленных Западом России, введение в хозяйственный оборот, например, сельскохозяйственных угодий, определяют стратегию и тактику развития как отдельных хозяйствующих субъектов, так и всего сельского хозяйства страны.

Разработка принципов и методов оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения позволит решить ряд научных и методологических проблем в области их оценки и создать основу как для ученых, так и для практикующих оценщиков, соответствующую реальному рынку. Особое значение при этом приобретает оценка для целей возмещения убытков при изъятии сельскохозяйственных земельных угодий для государственных и муниципальных нужд у обладателей различных прав на объекты недвижимости.

Проанализированы теоретические и методологические основы, касающиеся изъятия земель для государственных или муниципальных нужд, а также основы рыночной оценки. Выявлены проблемы, касающиеся правового регулирования изъятия земельных участков и проведения оценочных работ с целью определения компенсационной выплаты.

На основе методологии рыночной оценки земельных участков и определения стоимости убытков изымаемой недвижимости для государственных и муниципальных нужд. В соответствии с Федеральными стандартами оценки определение рыночной стоимости объекта может производиться тремя подходами:

- затратным, отражающим точку зрения по созданию объекта оценки с позиции понесенных затрат;
- сравнительным, отражающим совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка, присутствующих на дату оценки.
- доходным, отражающим позиции наиболее вероятного покупателя.

В результате определена рыночная стоимость изымаемого земельного участка сельскохозяйственного назначения и рассчитана стоимость убытков, причиненных изъятием. Определение рыночной стоимости земельного участка проводилась сравнительным подходом,

методом сравнения продаж. При оценке размера убытков использовался доходный подход. При анализе полученных данных выявлено, что основными убытками, причиненными собственнику земельного участка, являются - упущенная выгода, которая в этой работе рассчитана путем дисконтирования будущих денежных потоков.

По итогам рыночной оценки земельного участка, попадающего под изъятие в зоне строительства федеральной автомобильной дороги М-8 “Холмогоры”, на октябрь 2022 года получены следующие результаты:

рыночная стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения — 14 819 000 руб.;

рыночная стоимость убытков — 1 097 900.

Таким образом, размер возмещения за земельный участок, подлежащий изъятию для строительства федеральной автомобильной дороги М-8 “Холмогоры” составил: 15 916 900 рублей, однако, эта сумма не является абсолютным показателем всех причиненных убытков не имеется четких методических указаний и стоимость земельного участка определена только сравнительным рыночным подходом. Для повышения точности в расчетах стоимости земельного участка рекомендуется использовать как минимум два подхода.

Список источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) / Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, №32, ст. 129
2. Asaul, A. Implementation of development function of business entity in investment and construction cycle / A. Asaul, M. Asaul // European Journal of Natural History. – 2018. – No. 3. – P. 35-38. – EDN USMIFT.
3. Девелопмент: эволюция функции и интеграция в региональный инвестиционно-строительный комплекс / А. А. Алексеев, А. Н. Асаул, А.

С. Иванов [и др.] ; Санкт-Петербургский государственный экономический университет. – Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский государственный экономический университет, 2013. – 104 с. – ISBN 978-5-7310-2916-2. – EDN USRLXZ.

4. Асаул, А. Н. Управление, эксплуатация и развитие имущественных комплексов : научное и учебно - методическое справочное пособие / А. Н. Асаул, Х. С. Абаев, Ю. А. Молчанов ; А. Н. Асаул, Х. С. Абаев, Ю. А. Молчанов. – Санкт-Петербург : Гуманистика, 2007. – 239 с. – (Экономическое возрождение России : сер. изд. / Международная акад. инвестиций и экономики стр-ва, Ин-т проблем экономического возрождения). – ISBN 5-86050-271-0. – EDN QRWENR.

5. Экономика недвижимости : Учебник / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, Р. М. Сиразетдинов, П. Б. Люлин. – 18-е изд., испр. и доп. – Москва : Издательство Юрайт, 2020. – 1 с. – (Высшее образование). – ISBN 978-5-534-06508-4. – EDN OCURNT.

6. Экономика недвижимости (4-е издание) : Учебник для вузов / А. Н. Асаул, М. А. Асаул, В. П. Грахов, Е. В. Грахова. – Санкт-Петербург : Институт проблем экономического возрождения, 2014. – 432 с. – ISBN 978-5-91460-044-7. – EDN VRSSTL.

7. Асаул, А. Н. Оценка стоимости объектов недвижимости : Учебник / А. Н. Асаул, Г. Р. Шуленбаева. – Алматы : ТОО "Компания "СоруLand", 2022. – 175 с. – ISBN 978-601-222-142-8. – EDN RZKXBF.

8. Инновационные технологии в решении проблемы кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости / А. Н. Асаул, Г. Ф. Щербина, М. А. Асаул // Вестник Алтайской академии экономики и права. – 2022. – № 10-2. – С. 207-213. – DOI 10.17513/vaael.2450. – EDN CFSNJV.

9. Концептуальный подход к формированию модели кадастровой оценки недвижимости / А. В. Осенняя, А. Н. Асаул, Б. А. Хахук [и др.]. –

Краснодар : Кубанский государственный технологический университет, 2019. – 138 с. – ISBN 978-5-8333-0907-0. – EDN SXWGND.

10. Инновационные технологии в решении проблемы кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости / А. Н. Асаул, Г. Ф. Щербина, М. А. Асаул // . – Иктисоидёт ва инновацион технологияр. (Узбекистан) – 2022. – Т. 10, № 5. – С. 155-164. – DOI 10.55439/EIT/vol10_iss5/a18. – EDN WBBRXL

11. Асаул, А. Н. Инновационные технологии в решении проблемы кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости / А. Н. Асаул, Г. Ф. Щербина, М. А. Асаул // Вестник Алтайской академии экономики и права. – 2022. – № 10-2. – С. 207-213. – DOI 10.17513/vaael.2450. – EDN CFSNJV.

12. Особенности постановки на государственный кадастровый учет земельного участка / А. Н. Асаул, М. А. Асаул, Д. А. Заварин // . – Таврический научный обозреватель – 2015. – № 5-1. – С. 107-115. – EDN TGWOAC.

13. Анисимов, А. П. Право муниципальной собственности на земельные участки в Российской Федерации. Вопросы теории и практики : Монография / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, М. С. Сотникова. – Москва : Новый индекс, 2010. – 256 с. – ISBN 978-5-94268-034-3. – EDN RYSNZH.

14. Анализ и прогнозирование рынка : Учебник / А. Н. Асаул, М. А. Асаул, В. Н. Старинский, Г. Ф. Щербина. – 2-е изд.. – Москва : Издательство Юрайт, 2022. – 296 с. – (Высшее образование). – ISBN 978-5-534-15179-4. – EDN WBRGRH.

15. Анализ научно-технических данных и результатов исследований : учебник для вузов / А. Н. Асаул, Е. И. Рыбнов, Г. Ф. Щербина, М. А. Асаул. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 240 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-15448-1.

16. А. Н. Асаул, М. К. о. Соян / Налог на недвижимость и система формирования объекта недвижимости // Вестник гражданских инженеров. – 2011. – № 2(27). – С. 154-160. – EDN OFUYGZ.

17. А. Н. Асаул, М. А. Асаул / Выбор моделей монетизации при организации предпринимательской деятельности в сфере строительства и оборота объектов недвижимости / А. Н. Асаул, М. А. Асаул // Вестник Алтайской академии экономики и права. – 2020. – № 4-2. – С. 163-169. – DOI 10.17513/vaael.1068. – EDN FQIYEI.

18. Автоматизация маркетинга при осуществлении предпринимательской деятельности в сфере оборота недвижимости с использованием информационно-коммуникационных технологий / А. Н. Асаул, Г. Ф. Щербина, М. А. Асаул // Вестник гражданских инженеров. – 2021. – № 6(89). – С. 196-204. – DOI 10.23968/1999-5571-2021-18-6-196-204. – EDN EIGRQE.

19. А. Н. Асаул, М. А. Асаул / Инновационные продукты и модели, регулируемые субъектами предпринимательства в сфере строительства и оборота недвижимости // Вестник гражданских инженеров. – 2020. – № 3(80). – С. 197-207. – DOI 10.23968/1999-5571-2020-17-3-197-207. – EDN THRRYQ.

20. Технологии, методы и инструменты обеспечения предпринимательского сообщества инновационными знаниями / А. Н. Асаул, М. А. Асаул, В. Н. Старинский, Г. Ф. Щербина. – Санкт-Петербург : АНО ИПЭВ, 2022. – 448 с. – EDN OCQXZV.

21. Асаул, А. Н. Научная школа "Методологические проблемы эффективности региональных ИСК как самоорганизующейся и самоуправляемой системы". Истоки, этапы и результаты / А. Н. Асаул // Технологическое предпринимательство и коммерциализация инноваций в инвестиционно-строительной сфере (Часть 1) : Международная XX

научная конференция – Санкт-Петербург: АНО “ИПЭВ”, 2018. – С. 13-48.
– EDN NSITSS.

22. Асаул, А. Н. Количественная и экспертная оценки вклада научного коллектива в науку / А. Н. Асаул // Ценность результатов научно-исследовательской деятельности заключается в отражении объективной потребности отечественной экономики : Материалы региональной XXI научной конференции с международным участием, Санкт-Петербург, февраль 2020 года. – Санкт-Петербург: АНО “ИПЭВ”, 2020. – С. 417-423. – EDN YXAEVU.

23. Асаул, А. Н. Впервые в мире. Изобретено в Российской Федерации : Научно-популярное издание / А. Н. Асаул, М. А. Асаул. – Санкт-Петербург : АНО "ИПЭВ", 2022. – 256 с. – ISBN 978-5-91460-066-9. – EDN JYHJHV.

24. Гераськина, И. Н. Сбалансированное инновационное развитие социально-экономических систем: концептуальные и методологические основания / И. Н. Гераськина, А. А. Петров // Форсайт «Россия»: будущее технологий, экономики и человека : сборник докладов Санкт-Петербургского Международного Экономического Конгресса (СПЭК-2019), Санкт-Петербург, "Институт нового индустриального развития им. С.Ю. Витте", 2019. – С. 212-222. – EDN BDKHTD.

25. Пуряева, А. Ю. Государственный контроль на землях лесного фонда / А. Ю. Пуряева // Аграрное и земельное право. – 2008. – № 6(42). – С. 97-99. – EDN KVOXIN. Мазуров А. Лесная амнистия // ЭЖ-Юрист. - 2017. - №13.

26. Совершенствование методики кадастровой оценки объектов недвижимости на основе градостроительной ценности территории. Часть I / А. В. Осенняя, Б. А. Хахук, А. А. Кушу, А. А. Коломыцева // Вопросы региональной экономики. – 2018. – № 2(35). – С. 53-60. – EDN USTWJG.

References

1. Grazhdanskiy kodeks Rossijskoj Federacii (chast` pervaya) ot 30.11.1994 №51-FZ (red. ot 03.08.2018) / Sobranie zakonodatel`stva RF, 05.12.1994, №32, st. 129
2. Asaul, A. Implementation of development function of business entity in investment and construction cycle / A. Asaul, M. Asaul // European Journal of Natural History. – 2018. – No. 3. – P. 35-38. – EDN USMIFT.
3. Development: e`volyuciya funkcii i integraciya v regional`ny`j investicionno-stroitel`ny`j kompleks / A. A. Alekseev, A. N. Asaul, A. S. Ivanov [i dr.] ; Sankt-Peterburgskij gosudarstvenny`j e`konomicheskij universitet. – Sankt-Peterburg : Sankt-Peterburgskij gosudarstvenny`j e`konomicheskij universitet, 2013. – 104 s. – ISBN 978-5-7310-2916-2. – EDN USRLXZ.
4. Asaul, A. N. Upravlenie, e`kspluatatsiya i razvitie imushhestvenny`x kompleksov : nauchnoe i uchebno - metodicheskoe spravochnoe posobie / A. N. Asaul, X. S. Abaev, Yu. A. Molchanov ; A. N. Asaul, X. S. Abaev, Yu. A. Molchanov. – Sankt-Peterburg : Gumanistika, 2007. – 239 s. – (E`konomicheskoe vozrozhdenie Rossii : ser. izd. / Mezhdunarodnaya akad. investitsij i e`konomiki str-va, In-t problem e`konomicheskogo vozrozhdeniya). – ISBN 5-86050-271-0. – EDN QRWENR.
5. E`konomika nedvizhimosti : Uchebnik / A. N. Asaul, G. M. Zagidullina, R. M. Sirazetdinov, P. B. Lyulin. – 18-e izd., ispr. i dop. – Moskva : Izdatel`stvo Yurajt, 2020. – 1 s. – (Vy`sshee obrazovanie). – ISBN 978-5-534-06508-4. – EDN OCURNT.
6. E`konomika nedvizhimosti (4-e izdanie) : Uchebnik dlya vuzov / A. N. Asaul, M. A. Asaul, V. P. Graxov, E. V. Graxova. – Sankt-Peterburg : Institut problem e`konomicheskogo vozrozhdeniya, 2014. – 432 s. – ISBN 978-5-91460-044-7. – EDN VRSSTL.
7. Asaul, A. N. Ocenka stoimosti ob`ektov nedvizhimosti : Uchebnik / A. N. Asaul, G. R. Shulenbaeva. – Almaty` : TOO "Kompaniya "CopyLand", 2022. – 175 s. – ISBN 978-601-222-142-8. – EDN RZKXBF.

8. Innovacionny`e texnologii v reshenii problemy` kadaastrovogo ucheta i gosudarstvennoj registracii prav na ob`ekty` nedvizhimosti / A. N. Asaul, G. F. Shherbina, M. A. Asaul // Vestnik Altajskoj akademii e`konomiki i prava. – 2022. – № 10-2. – S. 207-213. – DOI 10.17513/vaael.2450. – EDN CFSNJV.
9. Konceptual`ny`j podxod k formirovaniyu modeli kadaastrovoj ocenki nedvizhimosti / A. V. Osennyaya, A. N. Asaul, B. A. Xaxuk [i dr.]. – Krasnodar : Kubanskij gosudarstvenny`j texnologicheskij universitet, 2019. – 138 s. – ISBN 978-5-8333-0907-0. – EDN SXWGND.
10. Innovacionny`e texnologii v reshenii problemy` kadaastrovogo ucheta i gosudarstvennoj registracii prav na ob`ekty` nedvizhimosti / A. N. Asaul, G. F. Shherbina, M. A. Asaul // . – Iktisoidyot va innovacion texnologiyar. (Uzbekistan) – 2022. – T. 10, № 5. – S. 155-164. – DOI 10.55439/EIT/vol10_iss5/a18. – EDN WBBRXL
11. Asaul, A. N. Innovacionny`e texnologii v reshenii problemy` kadaastrovogo ucheta i gosudarstvennoj registracii prav na ob`ekty` nedvizhimosti / A. N. Asaul, G. F. Shherbina, M. A. Asaul // Vestnik Altajskoj akademii e`konomiki i prava. – 2022. – № 10-2. – S. 207-213. – DOI 10.17513/vaael.2450. – EDN CFSNJV.
12. Osobennosti postanovki na gosudarstvenny`j kadaastrovy`j uchet zemel`nogo uchastka / A. N. Asaul, M. A. Asaul, D. A. Zavarin // . – Tavricheskij nauchny`j obozrevatel` – 2015. – № 5-1. – S. 107-115. – EDN TGWOAC.
13. Anisimov, A. P. Pravo municipal`noj sobstvennosti na zemel`ny`e uchastki v Rossijskoj Federacii. Voprosy` teorii i praktiki : Monografiya / A. P. Anisimov, A. Ya. Ry`zhenkov, M. S. Sotnikova. – Moskva : Novy`j indeks, 2010. – 256 s. – ISBN 978-5-94268-034-3. – EDN RYSNZH.
14. Analiz i prognozirovanie ry`nka : Uchebnik / A. N. Asaul, M. A. Asaul, V. N. Starinskij, G. F. Shherbina. – 2-e izd.. – Moskva : Izdatel`stvo Yurajt,

2022. – 296 s. – (Vy`sshee obrazovanie). – ISBN 978-5-534-15179-4. – EDN WBRGRH.

15. Analiz nauchno-texnicheskix dannyx i rezul'tatov issledovanij : uchebnik dlya vuzov / A. N. Asaul, E. I. Ry`bnov, G. F. Shherbina, M. A. Asaul. — Moskva : Izdatel'stvo Yurajt, 2023. — 240 s. — (Vy`sshee obrazovanie). — ISBN 978-5-534-15448-1.

16. A. N. Asaul, M. K. o. Soyan / Nalog na nedvizhimost' i sistema formirovaniya ob`ekta nedvizhimosti // Vestnik grazhdanskix inzhenerov. – 2011. – № 2(27). – S. 154-160. – EDN OFUYGZ.

17. A. N. Asaul, M. A. Asaul / Vy`bor modelej monetizacii pri organizacii predprinimatel'skoj deyatel'nosti v sfere stroitel'stva i oborota ob`ektov nedvizhimosti / A. N. Asaul, M. A. Asaul // Vestnik Altajskoj akademii e`konomiki i prava. – 2020. – № 4-2. – S. 163-169. – DOI 10.17513/vaael.1068. – EDN FQIYEI.

18. Avtomatizaciya marketinga pri osushhestvlenii predprinimatel'skoj deyatel'nosti v sfere oborota nedvizhimosti s ispol`zovaniem informacionno-kommunikacionny`x texnologij / A. N. Asaul, G. F. Shherbina, M. A. Asaul // Vestnik grazhdanskix inzhenerov. – 2021. – № 6(89). – S. 196-204. – DOI 10.23968/1999-5571-2021-18-6-196-204. – EDN EIGRQE.

19. A. N. Asaul, M. A. Asaul / Innovacionny`e produkty` i modeli, reguliruemy`e sub`ektami predprinimatel'stva v sfere stroitel'stva i oborota nedvizhimosti // Vestnik grazhdanskix inzhenerov. – 2020. – № 3(80). – S. 197-207. – DOI 10.23968/1999-5571-2020-17-3-197-207. – EDN THRRYQ.

20. Texnologii, metody` i instrumenty` obespecheniya predprinimatel'skogo soobshhestva innovacionny`mi znaniyami / A. N. Asaul, M. A. Asaul, V. N. Starinskij, G. F. Shherbina. – Sankt-Peterburg : ANO IPE`V, 2022. – 448 s. – EDN OCQXZV.

21. Asaul, A. N. Nauchnaya shkola "Metodologicheskie problemy` e`ffektivnosti regional'ny`x ISK kak samoorganizuyushhejsya i

samoupravlyaemoj sistemy". Istoki, e`tapy` i rezul`taty` / A. N. Asaul // *Texnologicheskoe predprinimatel`stvo i kommercializaciya innovacij v investicionno-stroitel`noj sfere (Chast` 1) : Mezhdunarodnaya XX nauchnaya konferenciya – Sankt-Peterburg: ANO "IPE`V", 2018. – S. 13-48. – EDN NSITSS.*

22. Asaul, A. N. *Kolichestvennaya i e`kspertnaya ocenki vklada nauchnogo kollektiva v nauku / A. N. Asaul // Cennost` rezul`tatov nauchno-issledovatel`skoj deyatel`nosti zaklyuchaetsya v otrazhenii ob`ektivnoj potrebnosti otechestvennoj e`konomiki : Materialy` regional`noj XXI nauchnoj konferencii s mezhdunarodny`m uchastiem, Sankt-Peterburg, fevral` 2020 goda. – Sankt-Peterburg: ANO "IPE`V", 2020. – S. 417-423. – EDN YXAEVU.*

23. Asaul, A. N. *Vpervy`e v mire. Izobreteno v Rossijskoj Federacii : Nauchno-populyarnoe izdanie / A. N. Asaul, M. A. Asaul. – Sankt-Peterburg : ANO "IPE`V", 2022. – 256 s. – ISBN 978-5-91460-066-9. – EDN JYHJHV.*

24. Geras`kina, I. N. *Sbalansirovannoe innovacionnoe razvitie social`no-e`konomicheskix sistem: konceptual`ny`e i metodologicheskie osnovaniya / I. N. Geras`kina, A. A. Petrov // Forsajt «Rossiya»: budushhee texnologij, e`konomiki i cheloveka : sbornik dokladov Sankt-Peterburgskogo Mezhdunarodnogo E`konomicheskogo Kongressa (SPE`K-2019), Sankt-Peterburg, "Institut novogo industrial`nogo razvitiya im. S.Yu. Vitte", 2019. – S. 212-222. – EDN BDKHTD.*

25. Puryaeva, A. Yu. *Gosudarstvenny`j kontrol` na zemlyax lesnogo fonda / A. Yu. Puryaeva // Agrarnoe i zemel`noe pravo. – 2008. – № 6(42). – S. 97-99. – EDN KVOXIN. Mazurov A. Lesnaya amnistiya // E`Zh-Yurist. - 2017. - No13.*

26. *Sovershenstvovanie metodiki kadastrovoj ocenki ob`ektov nedvizhimosti na osnove gradostroitel`noj cennosti territorii. Chast` I / A. V. Osennaya, B. A. Xaxuk, A. A. Kushu, A. A. Kolomy`ceva // Voprosy` regional`noj e`konomiki. – 2018. – № 2(35). – S. 53-60. – EDN USTWJG.*

Московский экономический журнал. № 7. 2023

Moscow economic journal. № 7. 2023

Для цитирования: Петров А.А., Асаул А.Н., Асаул М.А., Щербина Г.Ф. К вопросу о возмещении стоимости за земельный участок сельскохозяйственного назначения, изымаемый для нужд Российской Федерации // Московский экономический журнал. 2023. № 7.
URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-7-2023-9/>

© Петров А.А., Асаул А.Н., Асаул М.А., Щербина Г.Ф., 2023. Московский экономический журнал, 2023, № 7.