

МОСКОВСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ журнал 2/2020



УДК 911.5/.9

DOI 10.24411/2413-046X-2020-10106

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЫКУПНОЙ ЦЕНЫ И ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПРИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (НА ПРИМЕРЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ)

DETERMINATION OF THE PURCHASE PRICE AND COMPENSATION FOR LOSSES TO LAND USERS WHEN LAND PLOTS ARE SEIZED (FOR EXAMPLE, IN THE MOSCOW REGION)

Хабарова Ирина Андреевна, кандидат технических наук, доцент кафедры городского кадастра, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» (105064 Россия, г. Москва, ул. Казакова, д. 15), <https://orcid.org/0000-0001-8406-7162>

Хабаров Денис Андреевич, аспирант кафедры почвоведения,

экологии и природопользования,
ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству»
(105064 Россия, г.
Москва, ул. Казакова., д. 15)

Валиев Джаваншир Сарыевич, кандидат экономических
наук, доцент кафедры
землепользования и кадастров, директор информационно-
вычислительного центра
(ИВЦ), ФГБОУ ВО «Государственный университет по
землеустройству» (105064
Россия, г. Москва, ул. Казакова, д. 15)

Быконя Кристина Михайловна, ФГБОУ ВО «Государственный
университет по землеустройству» (105064 Россия, г. Москва, ул.
Казакова, д. 15)

Khabarova I.A., irakhabarova@yandex.ru

Khabarov

D.A., khabarov177@yandex.ru

Valiev J.

S., valiev@guz.ru

Bykonya

K.M., Kristina.bykonya@mail.ru

Аннотация. В

статье рассчитывается выкупная цена и определяется возмещение

убытков,
связанных с изъятием земельных участков сельскохозяйственного назначения на
примере объекта недвижимости, расположенного в Московской области.

Теоретическую основу работы составили Законы Российской Федерации, Указы Президента, Постановления Правительства Российской Федерации, литература в области теории землеустройства и другие нормативно-правовые документы.

Summary. In the article, the authors calculate the redemption price and determine the reimbursement of losses that are associated with the withdrawal of agricultural land plots on the example of a real estate object located in the Moscow region.

The theoretical basis of the work was made up of Laws of the Russian Federation, presidential Decrees, resolutions Of the Government of the Russian Federation, literature in the field of land management theory and other legal documents.

Ключевые слова. Выкупная цена, Московская область, земельный участок, убытки, рыночная стоимость, земли сельскохозяйственного назначения, объекты недвижимости.

Keywords. Redemption

price, Moscow region, land, losses, market value, agricultural land, real estate.

Актуальность работы. Актуальность статьи обусловлена тем, что согласно законодательству Российской Федерации предусмотрено изъятие земельных участков (далее – ЗУ), в частности участков, которые относятся к землям сельскохозяйственного (далее – С/Х) назначения, при этом значительное число ЗУ по всей стране изымаются у собственников в силу весьма различных причин. Необходимо отметить, что изъятие ЗУ для государственных и муниципальных нужд обязывает полное возмещение правообладателю ЗУ денежных потерь, к которым привело это изъятие. [1,2]

При этом процесс прекращения прав собственности на недвижимое имущество осуществляется путём выкупа ЗУ и, соответственно, выплаты выкупной цены. Размер выкупной цены (в общем виде) складывается из следующих показателей: рыночной стоимости ЗУ; рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных на нём (если таковые имеются); убытки, которые были причинены собственнику из-за изъятия его ЗУ, что и рассчитывается в данной работе.

Степень разработанности темы

Многие российские и зарубежные научные работники уделяли значительное внимание данной теме.

Проблемам определения выкупной цены и возмещение убытков землепользователям при

изъятии земельных участков посвящены

работы таких ученых как: С.Н. Волков, А.А. Варламов, С.А. Гальченко, Д.А.

Шаповалов, А.А. Мурашева и др. [1-3].

Основная часть

Для определения размера

выкупной цены при изъятии ЗУ для государственных и муниципальных нужд, прежде

всего, необходимо рассчитать его рыночную стоимость.

Определение рыночной

стоимости ЗУ и рыночной стоимости иных видов недвижимости осуществляется в

рамках ФЗ «Об оценочной

деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ.

[3,4]

Участок, который

необходимо оценить относится к землям С/Х

назначения. Данный ЗУ расположен по адресу: Московская область (далее –

МО), Волоколамский район, сельский округ Анинский, район деревни Амельфино, СНТ

» Ворсинка «, 13. Местоположение изымаемого ЗУ относительно г. Москва

указано на рис. 1. Данные о расположенных в пределах участка

объектов

недвижимости (далее- ОН) согласно межевому плану отсутствуют. Участок находится на землях С/Х назначения и предназначен для садоводства.

Объект оценки находится на юге СНТ. Категория земель – земли С/Х назначения. Анализируемый ЗУ расположен к северо-западу от Москвы, находится в 100 километрах от неё, в 50 километрах от МКАД. Ближайшие автомагистрали – Новорижское шоссе (рис. 3). Рассматриваемая территория находится в Трицком административном округе Москвы. Кадастровый номер: 50:07:0040214:176, его расположение на кадастровой карте указано на рис. 2. Площадь ЗУ, определенная ранее в результате кадастровых работ составляет 8,22 сотки.

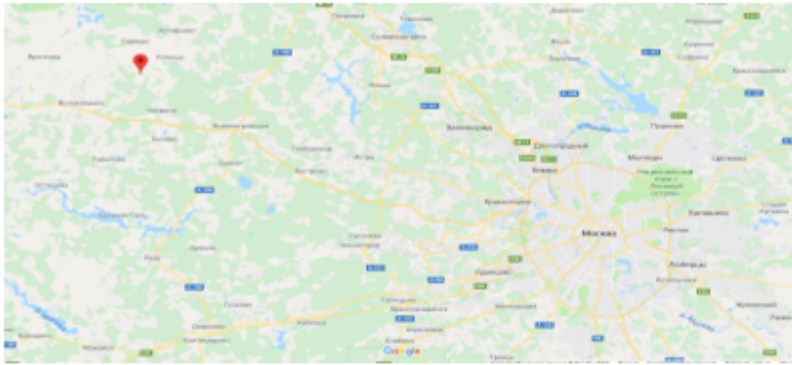


Рисунок 1 – Местоположение изымаемого участка относительно города Москва

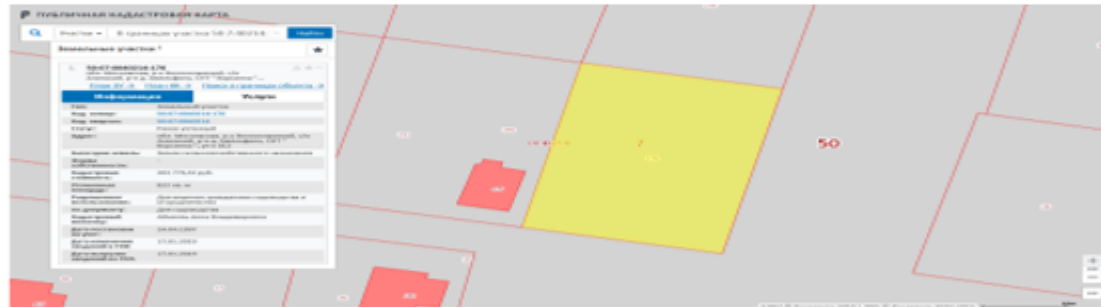


Рисунок 2– Участок на публичной кадастровой карте



Рисунок 3 – Расположение ЗУ относительно Новорижского шоссе

Для расчёта рыночной стоимости ЗУ оптимальнее всего будет использовать сравнительный подход к оценке.

В результате были выбраны в качестве аналогов пять объектов, представляющие собой ЗУ, расположенные в черте Троицкого административного округа Москвы.

Корректировка на условия финансирования

Рассматриваемый фактор непосредственно учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно: сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости.

Так как и у объекта оценки и у его аналогов рыночные условия финансирования, корректировка по данному пункту не вносилась. [4]

Корректировка по условиям рынка

Так как и у объекта оценки и у его аналогов условия продажи рыночные, корректировка по данному пункту не вносилась.

Корректировка по дате продажи

Все объекты-аналоги были выставлены на продажу в рамках одного месяца (30 дней) и

на дату проведения оценки объекта, то введение корректировки на дату предложения не требуется.

Корректировка на местоположение

Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого весьма существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от шоссе, удобство подъезда, спрос на ОН. Для объектов-аналогов 2, 3 и 5 вносится корректировка на местоположение, рассчитанная с учётом местоположения объекта-оценки, а также с учётом анализа удешевления стоимости при увеличении отдаленности от МКАДа. Удалённость от МКАД объекта оценки и объектов-аналогов примерно одинаковая (разница 10 км), следовательно, корректировка на местоположение не требуется.

Корректировка по категории земель

Объект оценки и все объекты имеют категорию земель: земли С/Х назначения, поэтому корректировка не производилась.

Корректировка по виду разрешенного

ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Данная корректировка не вносилась, так как объекты-аналоги имеют такой же вид разрешенного использования (для садоводства) как и оцениваемый объект.

Корректировка на площадь ЗУ

Для определения поправок в этой графе используются данные анализа стоимости 1 кв. м площади ЗУ. Поправка рассчитывалась исходя из стоимости 1 кв. м каждого аналога и разницы в площади объектов-аналогов и площадью объекта оценки. Поправка на разницу площади менее 10 м не учитывалась.

Корректировка на наличие ограждения

Так как и у объекта оценки и у его аналогов какое-либо внешнее ограждение отсутствует, корректировка по данному пункту не вносилась.

Корректировка по наличию коммуникаций

У объектов-аналогов и

объекта оценки подключение к коммуникациям присутствует на одинаковом уровне. У всех объектов отсутствует газоснабжение и канализация. Стоимость подключение газа будет примерно одинаковой, так как в населённых пунктах (СНТ), в которых они находятся есть центральный газопровод, однако он не приведён ни к одному из объектов-аналогов, а также к объекту оценки. В населённых пунктах (СНТ) канализация отсутствует.

Веса аналогов

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения рыночной стоимости кв. м определялись, исходя из величины количества корректировок, степени доверия к источнику информации каждого из объектов аналогов, а также полноты и правильности изложенной информации.

Таблица 2 – Расчёт весов

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Надёжность источника	3	3	3	3	3
Полнота информации	2	2	2	2	2
Количество ненулевых корректировок	1	1	1	1	1
	3	3	3	3	3
Сумма корректировок с учётом знака	83,34 р.	91,67 р.	83,34 р.	76,92 р.	120,00 р.
	3	4	3	2	5
Сумма корректировок по модулю	3	4	3	2	5
Сумма всех баллов	14	15	14	13	16
Общее количество корректировок	72				
Вес	0,19	0,22	0,19	0,18	0,22

Взвешенное значение стоимости

Взвешенное значение стоимости определялось исходя из скорректированной стоимости объектов – аналогов и весовых коэффициентов.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 8,22 сот., расположенный по адресу: МО, Волоколамский район, сельский округ Анинский, район деревни Амельфино, СНТ « Ворсинка », 13, полученная в рамках сравнительного подхода по состоянию на 13 июня 2019 г округленно составляет 1 438 089 (Один миллион четыреста тридцать восемь тысяч восемьдесят девять), с учетом НДС.

Возмещение убытков, связанных с изъятием земельных участков сельскохозяйственного назначения на примере объекта недвижимости, расположенного в МО

Выплаты, которые являются компенсацией различных убытков правообладателя, возникающих в результате изъятия ЗУ для государственных и муниципальных нужд, принято считать выкупной ценой. Размер этой цены учитывает размер убытков собственника ЗУ, а также размеры бюджетов муниципальных образований и государство, из которых и выплачивается данная компенсация. Цена рассчитывается по

методическим рекомендациям и согласовывается между сторонами, участвующими в процедуре изъятия. Допускается возникновение различных споров относительно размера убытков, которые решаются в суде. [1,4]

При изъятии ЗУ С/Х назначения и последующего определения выкупной цены в рамках этого изъятия могут возникать различные типы убытков, которые характерны только для земель данной категории, так и характерные для земель иных категорий. Подобные убытки, связанные с услугами профессионалов на рынке недвижимости, подразумевают уничтожение различных растений, деревьев, СХ культур, многолетних насаждений на ЗУ, которое влечёт за собой ещё один тип убытков для собственника (возмещается их стоимость) – затраты на вывоз оборудования, транспортные расходы, стоимость незавершённого производства и прочее.

При расчёте убытков для земель данной категории следует учитывать, что потери С/Х производства (т.е. изъятия СХ угодий для использования не для целей СХ) не являются убытками. А именно: их возмещение производится в ином порядке.

Если требуется посчитать убытки, причинённые арендатору ЗУ, то, помимо прочего,

учитываются те убытки, которые связаны с прекращением обязательств перед третьими лицами, а именно: арендная плата, уплаченная арендатором за период после изъятия ЗУ и стоимость права на заключение договора аренды ЗУ, если этот договор заключался на торгах.

Также существуют убытки, называемые упущенной выгодой., т.е. это убытки, которые вызваны прекращением поступления дохода с изымаемого ЗУ, а также время, через которое возможно будет получить этот доход в том же размере на новом ЗУ, то есть, в случае с землями С/Х назначения – время, необходимое для возобновления С/Х производства.

Оценка плодоносящих плодово-ягодных насаждений, защитных и иных многолетних насаждений происходит из непосредственного расчёта стоимости саженцев и затрат на посадку и выращивание их до начала плодоношения или смыкания крон. Цены на них берутся на момент изъятия земель. Тогда, когда осуществляется процесс изъятия земель, занятых плодоносящими плодово-ягодными насаждениями, упущенная выгода возмещается за весь срок, включая год изъятия земель и год получения урожая плодово-ягодных насаждений на новых землях, равный достигнутому на изымаемых землях. [2]

Информация о наличии

плодово-ягодных, защитных и иных многолетних насаждений на анализируемом ЗУ

отсутствует, однако, можно сделать предположение об их присутствии на данном

участке, так как вид разрешённого использования ЗУ – для садоводства.

Так, если на данном ЗУ в

СНТ «Ворсинка» произрастают 7 яблонь сорта Налив белый возраста 5 лет, то, учитывая тот факт, что их стабильное плодоношение начинается приблизительно через 5 лет после пересадки на постоянное

место, следовательно стоимость одной яблони на 2019 год, согласно данным с

сайта по продаже саженцев (с учётом всех затрат на их выращивание) будет

составлять 10 200 руб. Стоимость семи яблонь при этом будет равна

71 400 руб. Следовательно, выкупная стоимость данного ЗУ будет эквивалентна уже не рыночной стоимости – 1 438 089 руб., а сумме

рыночной стоимости ЗУ и воспроизводства плодово-ягодных деревьев (в

рассматриваемом случае яблонь), расположенных на нём и составит

1 509 489 руб.

Выводы

В связи с тем, что получить необходимую информацию о наличии каких-либо насаждений на ЗУ не представляется возможным, то, следовательно, общая выкупная стоимость собственнику ЗУ СХ назначения, который расположен по адресу: МО, Волоколамский

район, сельский округ Анинский, район деревни Амельфино, СНТ » Ворсинка «, 13, будет равна стоимости участка – 1 438 089рублей.

Список источников

1. Рассказова А.А. Определение факторов, оказывающих влияние на эффективность сельскохозяйственного землепользования в регионе // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2014. № 10. С. 61-64.
2. Волков С.Н, Комов Н.В., Хлыстун В.Н. Как достичь эффективного управления земельными ресурсами в России? // Международный сельскохозяйственный журнал. 2015. №3. С. 3-7.
3. Сизов А.П., Хабаров Д.А., Хабарова И.А. Новые подходы к разработке методики формирования семантической информации мониторинга земель на основе обработки и анализа картографической информации.// Известия вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. №4. 2018. С. 434-441.
4. Валиев Д.С., Желонкина Е.Э., Гулина А.В. Анализ и пути решения вопроса сохранения земель сельскохозяйственного назначения // Московский экономический журнал. 2016. №3. С.7.

References

- 1.Khanbabaev T.G., Dogeev G.D., Velibekova L.A.

Evaluating the effectiveness of the use of agricultural land
// *Mezhdunarodnyi nauchno-issledovatel'skii zhurnal*=International research journal. 2015.
No.9(40). V.2. Pp.70-73.

2.Rasskazova A.A. Determination of the factors influencing the efficiency of agricultural land use in the region // *Zemleustroistvo, kadastr i monitoring zemel* = Land management, cadastre and land monitoring. 2014. No. 10. Pp. 61-64.

3.Volkov S.N., Komov N.V., Khlystun V.N. How to achieve effective land management in Russia? // *Mezhdunarodnyi selskokhoziaistvennyi zhurnal* = International Agricultural Journal. 2015. No.3. Pp. 3-7.

4.Sizov A.P., Khabarov D.A., Khabarova I.A. New approaches to development of the method of formation the semantic data of land monitoring based on the processing and analysis of cartographic information // *Izvestiia vysshikh uchebnykh zavedenii. Geodeziia i aerofotosieemka* = Izvestiya Vuzov. Geodesy and aerophotography.2018. No.4. Pp. 434-441.

5.Valiev D.S., Zhelonkina A. Eh., Gulina A.V. Analysis and solutions to the issue of conservation of agricultural land // *Moskovskij ehkonomicheskij zhurnal* = Moscow Economic Journal. 2016. No. 3. 7 pp.