

**Ассоциация
«Совет муниципальных образований
Хабаровского края»**

**Определение стоимости убытков,
возникающих при изъятии
или временном занятии земель
для государственных
и муниципальных нужд**

Методические рекомендации
для муниципальных образований
Хабаровского края

Хабаровск, 2017 год

Ассоциация
«Совет муниципальных образований
Хабаровского края»

Авторы: Л.И. Попова, А.В. Воронин

Определение стоимости убытков, возникающих при изъятии или временном занятии земель для государственных и муниципальных нужд: методические рекомендации для муниципальных образований Хабаровского края. – Хабаровск: 2017. – 124 с.

В статье 35 Конституции РФ сказано: *«Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения».*

Осуществляя властные полномочия на своей территории, государство устанавливает обязательные для исполнения всеми пользователями земли экологические требования в интересах общества, контролирует использование земель, определяет охранные зоны, публичные сервитуты и т.д.

Современное российское законодательство выработало свою систему нормативно-правовых актов. При возмещении убытков в этой сфере применяются общие правовые нормы, посвященные возмещению убытков (ГК РФ), и специальные нормы законодательства, прежде всего земельного (ЗК РФ), регламентирующие специальные вопросы возмещения убытков с учетом особого правового режима земли.

В методических рекомендациях даны разъяснения по применению правовых норм, регламентирующих определение стоимости убытков, возникающих при изъятии или временном занятии земель для государственных и муниципальных нужд.

Настоящее издание снабжено сносками, пояснениями, ссылками на новейшую использованную литературу, законодательные акты, которые дают возможность читателю самостоятельно и углубленно изучить заинтересовавшие его вопросы в области изъятия земель.

Методические рекомендации предназначены для государственных и муниципальных служащих, юристов, специалистов отделов по управлению имуществом.

© Ассоциация «Совет муниципальных образований Хабаровского края»

© Л.И. Попова, А.В. Воронин

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	6
Глава 1. Объективная необходимость изъятия земель для государственных нужд	9
Глава 2. Правовое регулирование вопросов изъятия земель и временного их занятия	18
2.1. Общие условия возникновения убытков и упущенной выгоды	18
2.2. Специфика возникновения убытков при изъятии земель для государственных и муниципальных нужд	25
Глава 3. Характеристика рынка земли в Хабаровском крае	36
Глава 4. Анализ состояния и использования сельскохозяйственных угодий	56
Глава 5. Определение стоимости земельных участков	71
5.1. Общие основы оценки	71
5.2. Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения	78
5.3. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков	83
5.4. Оценка рыночной стоимости земельного участка	86

Глава 6. Оценка убытка, возникающего при изъятии и временном занятии земель для государственных и муниципальных нужд	97
Заключение	107
Библиографический список	109
Термины и понятия, используемые в оценке объектов недвижимости и утверждение национальным советом оценочной деятельности Российской Федерации	117

ВВЕДЕНИЕ

Во все времена развития человеческого общества огромную роль играла земля. Она являлась и остается источником богатств общества.

Процесс материального производства связан с использованием земли как пространственного базиса и средства производства.

Функционирование общественного производства и существование человеческого общества невозможно без использования земли. Поэтому вопросы учета, оценки земли как природного ресурса и средства производства стали реальной задачей настоящего времени.

Развитие общества зачастую ставит общественные интересы на первое место и приводит к необходимости изъятия или временного занятия земель для государственных и муниципальных нужд.

Реализация крупных социально-экономических программ: подготовка г. Сочи к проведению Олимпийских игр; развитие г. Владивостока и его пригородов в связи с проведением саммита АТЭС; строительство нефтепровода «Восточная Сибирь – Тихий океан» ВСТО; принятие Федерального закона о территориях опережающего развития на Дальнем Востоке – все это привело к необходимости отработки процедуры изъятия и временного занятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

В ходе проведения работ потребовалось найти ответы на вопросы, которые задают собственники

и владельцы земельных участков:

кто оплатит убытки, возникающие при изъятии земельных участков?

какие затраты будут учитываться?

какой период необходимо рассматривать?

В данной работе сделана попытка показать, как решаются подобные задачи, что нужно знать, какие факторы могут повлиять на размер компенсационных выплат.

В работе обобщен опыт оценки стоимости убытков, который приобретен авторами при выполнении подобных работ.

Земельный рынок может активно развиваться только при условии создания правовых, экономических основ его формирования и отработки методики оценки земельных участков и оценки стоимости убытков, возникающих при изъятии или временном занятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Цель работы – показать особенности процедуры определения стоимости убытков, раскрыть методы проведения оценки земельных участков в подобных случаях.

Задачи работы:

- изучить особенности формирования стоимости убытков и их структуры;
- раскрыть механизм правового регулирования процедуры изъятия или временного занятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- провести анализ состояния рынка земельных

участков и рынка земель сельскохозяйственного назначения;

- раскрыть основные положения методики оценки стоимости убытков.

Работа адресована всем тем, кто работает или начал работать с земельными участками. Мы надеемся, что данный материал позволит всесторонне подойти к проблеме определения стоимости убытков в случаях изъятия земельных участков.

Глава 1

ОБЪЕКТИВНАЯ НЕОБХОДИМОСТЬ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Строительство любого объекта связано с выбором площадки под строительство, то есть определением места размещения объекта. Этот процесс всегда длительный и сложный, то есть затрагивает интересы собственников и владельцев земельных участков, муниципальных образований и субъектов Российской Федерации.

При осуществлении крупных инвестиционных проектов (строительство дорог, трубопроводов, газопроводов, реконструкции федеральных объектов) происходит изъятие или временное занятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Наиболее наглядно эти проблемы проявились при подготовке к проведению XXII олимпийских зимних игр и XI паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи.

В целях регулирования градостроительных и земельных отношений был принят специальный федеральный закон от 1 декабря 2007 года № 310 – ФЗ «Об организации и о проведении XXII олимпийских зимних игр и XI паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». В рамках закона опре-

делен порядок регулирования градостроительной деятельности и согласования строительной документации.

А в случаях принятия решения об изъятии земельных участков и/или расположенных на них зданий и сооружений для размещения олимпийских объектов федерального значения решение принималось в соответствии с 15 статьей ФЗ № 310, что являлось основанием для сноса или демонтажа объектов недвижимого имущества.

«... в случае, если земельные участки, предназначенные для размещения олимпийских объектов или развития территорий, прилегающих к олимпийским объектам, находятся в государственной или муниципальной собственности и предоставлены гражданам или юридическим лицам на праве постоянного (бессрочного) пользования, за исключением государственных или муниципальных учреждений, на праве пожизненного наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования, аренды, их изъятие для размещения олимпийских объектов или развития территорий, прилегающих к олимпийским объектам, осуществляется путем прекращения этих прав. Для прекращения прав аренды или безвозмездного срочного пользования в связи с изъятием земельных участков в целях размещения олимпийских объектов, за исключением земельных участков, на которых расположены иные объекты недвижимого имущества, гражданам и юридическим лицам в течение двух рабочих дней со дня принятия реше-

ния об изъятии земельных участков администрацией Краснодарского края или Федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на распоряжение Федеральным имуществом (в отношении земельных участков, находящихся на территории Сочинского национального парка), направляется уведомление о расторжении договора аренды или безвозмездного срочного пользования в одностороннем порядке в связи с изъятием земельных участков в целях размещения олимпийских объектов, содержащее условие о том, что действие договора прекращается в течение пяти дней со дня получения указанного уведомления. Уведомление о расторжении договора аренды или безвозмездного срочного пользования в одностороннем порядке в связи с изъятием земельных участков в целях размещения олимпийских объектов подтверждает прекращение соответствующих прав указанных лиц и является основанием для государственной регистрации прекращения данных прав. При этом размер убытков, подлежащих возмещению, определяется на день принятия решения об изъятии земельного участка (в ред. федерального закона от 27.12.2009 № 379-ФЗ)».

Средства на осуществление полномочий, переданных Краснодарскому краю по резервированию и изъятию земель для федеральных нужд, определялись Правительством РФ на основании проведенных расчетов.

Аналогичные процессы изъятия земельных участков проводились в ДВФО при строитель-

стве объектов Саммита АТЭС во Владивостоке и в связи с реализацией Федеральной целевой программы (ФЦП) по развитию Дальнего востока и Забайкалья до 2013 года. В соответствии с ней объем инвестиций в экономику региона составил примерно 71 млрд рублей. Анализируя направления вложенных инвестиций, можно отметить, что они имеют четкий вектор на развитие ресурсно-ориентированной и транзитной инфраструктуры региона.

«Ресурсно-транзитный тип роста – объективная логика (тренд) экономического развития Дальнего Востока, так как она поддерживается интересами и усилиями частных инвесторов, крупных отечественных и международных корпораций»[43].

Ключевая задача экономической политики региона состоит в использовании объективных условий с целью оптимизации хозяйственной системы. В развитие этой задачи идет формирование системообразующих промышленных кластеров на базе добычи и переработки природных ресурсов.

В соответствии с критериями системного назначения выделяются кластеры трех уровней:

1. Крупные города и агломераты с центрами Владивосток, Хабаровск;

2. Континентальные промышленные комплексы «Южная Якутия», «Западная Якутия», «Комсомольск-на-Амуре», «Амурск», «Ургальский», «Амурский горнометаллургический комплекс»;

3. Аквотерриториальные, транспортно-про-

мышленные комплексы «Находка – Восточный», «Ванино – Советская Гавань», «Северо-Восточный шельф Сахалина», «Западная Камчатка», «Магадан».

На территории Дальнего Востока формируются три базовые зоны хозяйственного освоения – Южная, Ближнего и Дальнего Севера.

Предполагается, что основные сдвиги в размещении производительных сил будут связаны с освоением месторождений, прилегающих к трассе БАМ; разработкой месторождений нефти и газа шельфа Сахалина.

В сентябре 2007 года в Министерстве промышленности и энергетики России была утверждена «Программа создания в Восточной Сибири и Дальнего Востока единой системы добычи, транспортировки газа и газоснабжения с учетом возможного экспорта газа на рынке Китая и других стран АТР». Этот проект получил рабочее название – Восточная газовая программа.

Газпром в ходе реализации проекта решал на Дальнем Востоке четыре задачи:

- масштабная разведка недр;
- ежегодное наращивание объектов газодобычи;
- организация мощных газохимических и газоперерабатывающих комплексов.
- создание эффективных газотранспортных систем, в том числе газотранспортной системы Сахалин – Хабаровск – Владивосток.

Кроме этого приняты: проект газоснабжения

Камчатки, проекты газификации Дальнего Востока и Сибири. По этой программе планировалось обеспечение газом более 500 населенных пунктов Дальневосточного региона, что в большей части уже сделано.

Кроме газовой программы реализуется проект строительства нефтеперерабатывающего завода в Приморском крае с глубиной переработки нефти 95 %, ориентировочная стоимость которого составляет 22 млрд. долларов.

Строительство нефтеперерабатывающего предприятия в Приморском крае означает, что потребности в сырой нефти в Дальневосточном регионе будут расти. Естественно, что возникал вопрос о строительстве нефтепровода.

Проект строительства нефтепровода «Восточная Сибирь – Тихий океан» (ВСТО) от месторождения Тайшет (Иркутская область) до Сковородино (Амурская область), откуда нефть по железнодорожной ветке должна транспортироваться в строящийся порт Козьмино в Приморье, начал реализовываться ранее. Проектная мощность нефтепровода должна составить 80 млн тонн. Абсолютный приоритет в нефтепроводном транспорте будет принадлежать ВСТО. О стратегической роли ВСТО говорит и тот факт, что Правительство РФ приняло постановление об обнулении таможенной пошлины на экспорт нефти с 13 месторождений в Восточной Сибири. Предполагается, что эта мера будет стимулировать разработку недр региона, который служит ресурсной базой для добычи сырья.

Еще до завершения строительства первой очереди нефтепровода, в марте 2008 года, «Транснефть» презентовал проект ВСТО–2, который предусматривал продление нефтепровода от Сковородино до Козьмино с расширением пропускной способности до 80 млн тонн нефти в год. Протяженность трассы составит около 2 000 км. Начало строительства было в первом квартале 2010 года, а окончание – в 2014 – 2015 годы. Сегодня проект реализован.

Реализация второго этапа строительства нефтепровода «Восточная Сибирь – Тихий океан» с подключением нефтепроводов-отводов для обеспечения нефтеперерабатывающих заводов края ресурсами сырой нефти позволило создать Дальневосточную нефтепроводную систему в составе нефтепроводов «Сахалин – Комсомольск-на-Амуре», «Восточная Сибирь – Тихий океан» – Комсомольский НПЗ» и «Восточная Сибирь – Тихий океан» – Хабаровский НПЗ».

Маршрут нефтепровода проходит по территориям Амурской и Еврейской автономной области, Хабаровского и Приморского краев, в том числе по землям сельскохозяйственного назначения Хабаровского, Бикинского районов и района имени Лазо Хабаровского края.

Было запланировано параллельно нефтепроводу «Восточная Сибирь – Тихий океан» (ВСТО) проложить газопровод ГТС Сахалин – Хабаровск – Владивосток, часть которого введена в эксплуатацию в 2011 году. Впоследствии предполагается

его объединение с газопроводом Якутии.

Значительная часть этого газопровода также проходит по землям сельскохозяйственного назначения. В целях реализации проектов необходимо проведение изъятия земельных участков.

В рассматриваемом варианте изъятие проводится для государственных нужд, так как строительство ведется в соответствии с ФЦП по развитию Дальнего Востока и Забайкалья и стратегией развития Хабаровского края.

Дальнейший этап развития ДВФО связан с принятием ФЗ от 29 декабря 2014 г № 473 – ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации». Полигоном отработки программы ТОР стал Дальневосточный регион. ТОР – это территория с особым правовым режимом ведения предпринимательской деятельности и масштабными налоговыми и административными государственными преференциями, среди которых создание инфраструктуры для развития бизнеса предприятий – резидентов ТОР.

В 2017 году на Дальнем Востоке было создано 16 территорий опережающего развития, где было зарегистрировано 120 резидентов.

ТОРы созданы в восьми субъектах Дальнего Востока, они размещены в тех точках роста, которые исторически складывались при развитии экономики. В Хабаровском крае размещено три ТОРа, а это значит, что при решении вопросов строительства объектов затрагиваются вопро-

сы изъятия или временного занятия земельных участков.

Следовательно, объективный процесс размещения производств будет происходить постоянно по мере развития экономики страны и региона.

Глава 2

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ВОПРОСОВ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬ И ВРЕМЕННОГО ИХ ЗАНЯТИЯ

2.1. Общие условия возникновения убытков и упущенной выгоды.

Развитие экономики страны обуславливает необходимость строительства различных объектов: автомобильных дорог, нефте- и газопроводов, железных дорог и т. д. Все они требуют пространственного размещения на земле. Земельные участки к настоящему времени уже отнесены к различным категориям и многие из них имеют землепользователей или собственников.

Следовательно, изъятие земель под объекты строительства должно проводиться с учетом существующих земельных отношений.

Оценка стоимости для целей возмещения убытков при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд весьма актуальна. Известно, что любые крупномасштабные инфраструктурные и девелоперские проекты связаны с необходимостью изъятия земельных участков у собственников или с прекращением прав на объекты недвижимости, расположенные на данных участках [21].

Для решения подобных задач недостаточно знаний и навыков оценки недвижимости на основе давно сложившихся методик, основанных на опыте 90-х годов прошлого века в России и зарубеж-

ном опыте, нужны новые подходы для решения таких непростых задач и детальное знание законодательства РФ [23].

Статья 9 Конституции РФ устанавливает, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Земля как недвижимое имущество – объект гражданского оборота. Осуществляя властные полномочия на своей территории, государство устанавливает обязательные для исполнения всеми пользователями земли экологические требования в интересах общества, контролирует использование земель, определяет охранные зоны, публичные сервитуты и т.д.

Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд – это прекращение прав собственности, аренды или других прав у землепользователей.

Изъятие земельного участка может проводиться путем выкупа.

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных со следующей необходимостью:

1. Выполнением международных обязательств Российской Федерации;
2. Размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов их возможного размещения:

- объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;
- объекты использования автономной энергии;
- объекты обороны и безопасности;
- объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;
- объекты, обеспечивающие космическую деятельность;
- объекты, обеспечивающие статус и защиту государственной границы РФ;
- линейных объектов федерального и регионального значения, обеспечивающих деятельность естественных монополий;
- объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
- автомобильные дороги федерального, регионального и межмуниципального, местного значений.

3. Иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа земельных участков и земель, находящихся в собственности субъектов или муниципальной собственности в случаях, установленных законами субъектов РФ.

Условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются статьей 55 ЗК РФ (ст. 49 ЗК РФ). Кроме того, изъятие земельного участка может быть проведено без-

возмездно по решению суда (ст. 50 ЗК РФ).

Отчуждение земельного участка может быть проведено методом реквизиции.

Реквизиция – принудительное возмездное изъятие имущества в собственность или во временное пользование государства.

К этому методу прибегают в чрезвычайных обстоятельствах, когда земельный участок может быть временно изъят у его собственника уполномоченными исполнительными органами государственной власти, в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства от возникающих в связи с этими чрезвычайными обстоятельствами угроз, с возмещением собственнику земельного участка причиненных убытков (реквизиция), и выдачей ему документа о реквизиции.

В процессе изъятия земель при расчете размера убытков и упущенной выгоды стороны свои действия основывают на принципе гражданского законодательства: восстановление нарушенных прав посредством их судебной защиты.

Статья 1 Гражданского кодекса РФ среди способов такой защиты называет способ возмещения убытков не только общим, но и основным видом ответственности в коммерческом обороте: должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные любым неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств (если законом или договором не предусмотрено иное) [24].

Право требовать возмещения возникающих

убытков появляется только при заключении договора до момента изъятия земельного участка (договор, по которому возникают обязательства, должен быть заключен в период, предшествующий решению об изъятии земельного участка).

Ценность обязательств по возмещению убытков заключается в возможности компенсировать имущественные потери. Компенсация неразрывно связана с имущественными отношениями, составляющими предмет гражданского права (ст. 1 ГК РФ) и представляющими собой правовую форму товарно-денежных отношений. Размер компенсации должен быть эквивалентен размеру убытков.

Гражданский кодекс РФ предполагает возмещение двух видов убытков: реального ущерба и упущенной выгоды.

Реальный ущерб составляют: фактически понесенные лицом расходы на момент предъявления иска; будущие необходимые расходы, то есть расходы, которое лицо должно будет произвести для восстановления своего нарушенного права; утрата и повреждение имущества [18].

Фактически понесенные и будущие необходимые расходы тесно связаны между собой, имеют сходный состав и могут подтверждаться одинаковыми доказательствами.

При утрате имущества, вызванной нарушением обстоятельств, возмещению подлежит стоимость такого имущества за вычетом износа. Стоимость

утраченного имущества определяется исходя из цен, существующих в месте исполнения обязательств на день добровольного удовлетворения требований кредитора, либо на день предъявления иска или на день вынесения судом решения.

Второй составляющей убытков является упущенная выгода.

Под упущенной выгодой гражданское законодательство России понимает «неполученные доходы, которые лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено» [25].

Так, к упущенной выгоде относится прибыль, неполученная предприятием вследствие внешних причин, вызвавших уменьшение объема производства и реализации продукции, изменение ассортимента продукции и т.п. (п. 2 ст. 15 ГК РФ).

Механизм расчета упущенной выгоды условно можно разделить на несколько составляющих:

- определение дохода от реализации произведенной продукции;
- оценка издержек (себестоимости) продукции;
- вычитаемые налоговые издержки.

Формула для расчета упущенной выгоды будет иметь следующий вид:

$$УпВ = Д_{пр} - И_{пр} - Н_е, \quad (1)$$

Где $УпВ$ – упущенная выгода; $Д_{пр}$ – возможный доход от реализации произведенной продукции; $И_{пр}$ – издержки (себестоимость) продукции; $Н_е$ – налоговые вычеты.

В расчетах возможно применение метода удель-

ных величин, когда в результате анализа предыдущего периода работы определяются средние удельные затраты на единицу продукции, единицу материала, через которые можно выйти и на суммарные показатели.

Для обоснованности требований определенного размера упущенной выгоды потерпевшей стороне нужно доказать каждый элемент убытков, в том числе причинно-следственную связь между нарушением обязательств и возникшей упущенной выгодой.

Закон устанавливает, что если нарушение права принесло одной стороне доходы, то другая сторона, право которой нарушено, может требовать возмещения упущенной выгоды наряду с другими убытками в размере, не меньше, чем такие доходы.

Вторым показателем определения упущенной выгоды выступает размер подлежащих возмещению убытков, который зависит от цены, положенной в основу расчета при определении прямых (реальный ущерб) и косвенных (упущенная выгода) убытков.

Возникновение упущенной выгоды доказать сложнее, чем определить размер реального ущерба, так как это будущие доходы, то есть доходы, которых реально нет.

В ст. 14 ГК РФ изложены общие принципы определения убытков, но, учитывая сложность их расчета, в п. 4 ст. 364 ГК РФ специально предусмотрены дополнительные условия для подтвержде-

ния расходов по возмещению упущенной выгоды.

2.2. Специфика возникновения убытков при изъятии земель для государственных и муниципальных нужд.

Земля по своей сущности является главным природным ресурсом, который создает условия для жизнедеятельности людей и обеспечения их продуктами питания. Она составляет главное национальное достояние и требует к себе бережного отношения всех граждан, особенно при использовании земли в качестве производственного ресурса.

Поэтому приоритетной государственной задачей стало создание благоприятной, окружающей человека, среды обитания и сохранения плодородия сельскохозяйственных земель как основы устойчивого развития сельского хозяйства и продовольственной безопасности страны.

Все это сделало необходимым формирование общих для всех правил, норм использования земли и земель сельскохозяйственного назначения. Они изложены в Конституции РФ (ст. 9, с. 3; ст. 42, ст. 58), в Земельном Кодексе РФ (ст. 54, ст. 55., ст. 56, ст. 56'-56'', ст. 57).

Земельный Кодекс РФ регулирует вопросы использования и охраны земель, где отмечено, что земля должна охраняться, в первую очередь, как природный объект (составная часть природы), как природный ресурс, используемый в качестве средства производства в сельском и лесном хо-

зьяйстве; во вторую очередь, как пространственный базис (основа хозяйственной и иной деятельности); в третью очередь, как недвижимое имущество (объект права собственности, ст. 1 ЗК РФ).

В процессе использования земли должны соблюдаться следующие принципы:

- приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества;

- приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, при этом изъятие ценных земель сельскохозяйственного назначения, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами;

- деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с территорией и требованиями законодательства;

- в сочетании интересов общества и законных интересов граждан, поэтому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантии каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

В Земельном Кодексе РФ особо выделена позиция о том, что имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения (п. 1 ст. 79), а также подчеркивается, что собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы в целях охраны земель обязаны проводить мероприятия (ст. 13, ст. 42, ст. 73):

- по сохранению почв и их плодородия;
- по защите земель от водной и ветровой эрозии, сели, подтопления, заболачивания, деградации почв;
- по сохранению плодородия почв и их использования при проведении работ, связанных с нарушением земель и т. д.

Поэтому российское законодательство вынуждено выработать систему нормативно-правовых актов по защите земель и сельскохозяйственных земель в частности.

При возмещении убытков в этой сфере применяются общие правовые нормы, посвященные возмещению убытков (ГК РФ), и специальные нормы законодательства, прежде всего, земельного (ЗК РФ), регламентирующие специальные вопросы возмещения убытков с учетом особого правового режима земли.

Статья 62 Земельного Кодекса РФ трактует величину убытков, причиненных нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, земледельцев и арендаторов земельных

участков, как убытки, подлежащие полному возмещению, в том числе упущенная выгода, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ [3].

Согласно ст. 57 Земельного Кодекса РФ при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, ухудшении качества земель, временном занятии земельных участков, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, подлежат убытки, причиненные:

- изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;
- временным занятием земельных участков;
- ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков [2].

Убытки возмещаются землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков в случаях, предусмотренным п.1; собственникам земельных участков – в случаях, предусмотренных подпунктами 2,3 и 4.

Возмещение убытков осуществляется за счет соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых изымаются земельные участки или ограничиваются права на них, а также лицами, деятельность которых вызвала необходимость уста-

новление охранных, санитарно-защитных зон и влечет за собой ограничение прав собственников земельных участков или ухудшение качества земель.

Собственник и иные землепользователи земельного участка должны быть **не менее чем за один год** уведомлены о предстоящем изъятии. Изъятие земельного участка до истечения годового срока для целей выкупа допускается только с согласия собственника или землепользователя этого участка. Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник и иные землепользователи земельного участка должны быть извещены о произведенной регистрации с указанием ее даты.

Порядок возмещения убытков собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков или ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, устанавливается Правительством Российской Федерации.

Возмещение убытков согласно ст. 12 ГК РФ – один из способов защиты прав граждан и организаций. Причиненные убытки подлежат возмещению в полном объеме, кроме случаев, пред-

усмотренных законом или договором.

На основании ст. 281 ГК РФ у лица, земельный участок которого изымается, имеется право на получение равноценной суммы, включающей:

- рыночную стоимость изымаемого земельного участка;

- рыночную стоимость, находящегося на нем недвижимого имущества;

- стоимость всех убытков, причиненных собственнику в результате изъятия земельного участка;

- в том числе убытки, которые несет собственник из-за досрочного прекращения деятельности на земельном участке и невозможности выполнить обязательства по заключенным ранее договорам перед третьими лицами;

- упущенную выгоду.

Все вышеперечисленные составляющие входят в величину выкупной цены.

Порядок возмещения убытков определен в «Правилах возмещения собственникам земельных участков землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц», установленных постановлением Правительства РФ от 07 мая 2003 года № 262 [9].

В названных Правилах установлено, что основаниями для возмещения убытков собственникам земельных участков являются:

- соглашение о временном занятии земельного участка между собственником земельного участка и лицом, в пользу которого осуществляется временное занятие земельного участка;

- акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ограничении прав собственника земельного участка, соглашения о сервитуте;

- акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ухудшении качества земель в результате деятельности других лиц;

- решение суда.

Основаниями для возмещения убытков землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков являются:

- акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

- соглашение о временном занятии земельного участка между землепользователем землевладельцем и арендатором земельного участка и лицом, в пользу которого осуществляется временное занятие земельного участка;

- акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ограничении прав землепользователя, землевла-

дельца и арендатора земельного участка, соглашение о сервитуте;

- акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ухудшении качества земель в результате деятельности других лиц;

- решение суда [9].

При расчетах убытки определяются с учетом **стоимости имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельного участка**, о временном занятии участка или об ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов.

Потери сельскохозяйственного производства убытками не являются. Для их возмещения установлен иной порядок.

Потери сельскохозяйственного производства образуются при изъятии сельскохозяйственных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства.

Они выражаются в сокращении (безвозвратной потере) площади используемых сельскохозяйственных угодий или ухудшении их качества (снижение плодородия почв) под влиянием деятельности предприятий, учреждений и организаций и возмещаются в целях сохранения уровня сельскохозяйственного производства путем восстановления площадей сельскохозяйственных угодий и их качества.

Потери возмещаются в размере стоимости ос-

воения равновеликой площади новых земель с учетом проведения на них мероприятий по окультуриванию и повышению плодородия почв до уровня плодородия изымаемых земель (по кадастровой оценке). При определении затрат на эти цели под освоением новых земель (включая их окультуривание и повышение плодородия почв) понимается комплекс мероприятий по организации новых хозяйств и вовлечение в сельскохозяйственное использование земель, занятых кустарниками, малоценными лесами, вырубками и другими несельскохозяйственными угодьями, путем проведения мелиоративных работ (осушение, орошение, культуртехнические и другие мероприятия) [20].

Размеры потерь, связанные с изъятием земель, определяются на стадии предварительного согласования места размещения объекта с уточнением при предоставлении земель. Если потери выявились дополнительно в период строительства или после введения в действие объекта, то они определяются на основании фактического отрицательного воздействия объекта на качество прилегающих сельскохозяйственных угодий.

Потери сельскохозяйственного производства возмещаются:

- лицами, которым предоставляются земельные участки сельскохозяйственного назначения, оленьи пастбища для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства;
- лицами, для которых устанавливаются охран-

ные санитарно-защитные зоны.

Средства, поступающие в порядке возмещения потерь, перечисляются не бывшим пользователям угодий, а в соответствующие местные бюджеты и могут направляться на финансирование мероприятий по охране земель, в том числе, на повышение плодородия почв, а при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы и проекта освоения новых земель – на их освоение в соответствии с бюджетным законодательством [9].

В случаях продажи земельных участков или передаче их в аренду (для целей, не связанных с сельским хозяйством) потери сельскохозяйственного производства включаются в стоимость продаваемых участков, а при аренде учитываются в суммах арендной платы.

Потери сельскохозяйственного производства не возмещаются:

- при предоставлении земельных участков для строительства мелиоративных систем на землях сельскохозяйственного назначения;

- при предоставлении естественных кормовых угодий под строительство прудов, рыбных хозяйств, рыбопитомников, нерестово-выростных хозяйств и рыбоводных предприятий;

- при отводе земель под индивидуальное жилищное строительство в границах населенных пунктов;

- при изъятии земель или ограничении использования земель в случаях отнесения земельных

участков в установленном законодательством порядке к землям природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, а также при отводе земель под кладбища из состава государственных и муниципальных земель (в ред. постановления Правительства РФ от 15 мая 1999 г. № 534);

- при консервации деградированных сельскохозяйственных угодий и земель, загрязненных токсичными промышленными отходами и радиоактивными в случаях, если виновные в деградации угодий и загрязнения земель юридические лица не установлены, а также в случаях, если виновные лица своевременно выполнили необходимые мероприятия по восстановлению деградированных сельскохозяйственных угодий и реабилитации загрязненных земель.

ГЛАВА 3

СОСТОЯНИЕ РЫНКА ЗЕМЛИ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ

Земля – один из объектов недвижимости. В процессе использования его необходимо учитывать пространственную ограниченность земли, невозможность ее перемещения и то, что она – условие развития любой хозяйственной деятельности. Для сельского и лесного хозяйств земля выступает как средство производства, а для других отраслей – как пространственный базис для размещения зданий и сооружений. Еще одну особенность составляет отсутствие износа.

Все вышеперечисленное обуславливает необходимость особого подхода к земле в процессе развития бизнеса.

Рынок земли (земельных участков) относится к рынку недвижимости. Принято рынок недвижимости разделять на три основных:

- рынок земли;
- рынок нежилых помещений (зданий);
- рынок жилых помещений (зданий).

В свою очередь, каждый рынок может подразделяться на самостоятельные рынки. Например, рынок земли подразделяется на рынок земель сельскохозяйственного назначения, рынок земель населенных пунктов, рынок земель, занятых лесами.

На развитие рынка земли оказало существенное влияние принятие Конституции РФ, заложившей многообразие собственности на землю, за-

тем введение в жизнь Земельного кодекса РФ и другие основополагающие законодательные акты.

В соответствии с Земельным Кодексом РФ различают следующие категории земель:

- земли населенных пунктов;
- земли промышленности и иного назначения;
- земли особо охраняемых территорий;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда.

Земельный фонд Хабаровского края составляет 78 763,3 тыс. га, он распределяется по категориям земель следующим образом (Таблица 1).

Структура земельного фонда меняется очень медленно: основной удельный вес в ней находится на земли лесного фонда – 93,58 %; земли запаса – 1,76 %; земли особо охраняемых территорий и объектов – 2,10 %.

Но наибольшим спросом пользуются земли населенных пунктов, хотя на их долю приходится 0,53 % в структуре земельного фонда, земли сельскохозяйственного назначения, которые занимают 0,47 в структуре земель, обеспечивают второе место по размеру платежей за земельные участки.

Таблица 1

Распределение земельного фонда
Хабаровского края по категориям,
тыс. га.

№ п/п	Наименование категорий земель	2009 г.		2017 г.	
		Площадь	%	Площадь	%
1	Земли сельскохозяйственного назначения	375,6	0,48	374,8	0,47
2	Земли населенных пунктов, в том числе:	420,4	0,53	421,3	0,53
2.1	городских населенных пунктов	171,3		158,1	
2.2	сельских населенных пунктов	249,1		263,2	
3	Земли промышленности и иного специального назначения	268,3	0,34	269,8	0,34
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	1 646,2	2,09	1 646,2	2,1
5	Земли лесного фонда	73 707,4	93,58	73 707,2	93,58
6	Земли водного фонда	961,4	1,22	961,4	1,22
7	Земли запаса	1 384,0	1,76	1 382,6	1,76
	Итого земель в Хабаровском крае	78 763,3	100,00	78 763,3	100,00

На третьем месте по размеру платежей находятся земли промышленного и иного специального назначения, на долю которых приходится 0,34 % в структуре земельного фонда.

Рынок земельных участков можно разделить на первичный и вторичный.

Первичный рынок земельных участков формируется в результате выкупа участков, находящихся в собственности у Российской Федерации, субъектов Федерации и муниципальных образований – путем продажи земельных участков под объектами недвижимости или продажи свободных (незастроенных участков).

Продажа свободных земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах с использованием, в основном аукционного принципа предоставления.

Вторичный рынок земельных участков – это сделки между гражданами и организациями. На вторичном рынке земельные участки функционируют при наличии у собственников права частной собственности на них.

В последние два десятилетия наша экономика находится под воздействием непрекращающейся земельной реформы. Целенаправленная деятельность позволила сформировать правовой режим использования земельных участков, который основывается на нормах гражданского права, земельного права и природоохранного законода-

тельства.

В тот же период начаты работы по разграничению земли между Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями. По сути, закладываются **основы формирования первичного земельного рынка**, без которого нет и не может быть работающего рыночного механизма (Таблица 2).

Результаты по разграничению земель все еще весьма неутешительные. Если в Российской Федерации неразграниченные земли на 1.01.2017 г. составляют 34,00 %, то же в Дальневосточном федеральном округе – 20,73 %, а в Хабаровском крае – 4,44 %. В то же время в частной собственности у граждан в крае зарегистрировано только 56,7 тыс. га (0,07 %), в собственности у юридических лиц 10,1 тыс. га (0,01 %).

Вместе с тем все участники земельного рынка отмечают увеличение спроса на земельные участки. В первую очередь возросла потребность на отвод земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, которое проводится как из государственных, муниципальных земель, так и путем сделки (купля-продажа) на вторичном рынке.

Рынки недвижимости функционируют посредством совершения операций, каждая рыночная операция – это гражданско-правовая сделка.

Таблица 2

Распределение земель по формам собственности
(на 1 января 2010 года, тыс. га)

Федеральные округа субъекты Российской Федерации	Общая площадь	В собственности граждан	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности	Из них		
					В собственности Российской Федерации	В собственности субъекта Российской Федерации	В муниципальной собственности
Россия:	1712519,1	114065,2	19105,8	1579348,1	966055,9	18558,5	12369,2
абс							
%	100	6,66	1,12	92,22	56,11	1,08	0,72
Дальневосточный	616932,9	1859,8	553,1	614520,0	480170,7	8257,5	634,4
ф.о.: абс							
%	100	0,30	0,09	99,61	77,83	1,34	0,10
Хабаровский край:	78763,3	56,7	10,1	78696,5	75140,7	114,6	17,3
абс							
%	100	0,07	0,01	99,92	95,4	0,15	0,02

Операции с недвижимостью – часть общего гражданско-правового оборота. Недвижимость имеет большую общественную значимость, в связи с этим ее статус регулируется как общими принципами и нормами гражданского права (Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ), так и специальными законодательными и подзаконными актами (Земельный Кодекс, Жилищный Кодекс, федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.06.1997г 122-ФЗ. и др.).

Недвижимость является одним из самых капиталоемких объектов рынка, объемы финансовых рисков, вовлеченных в этот сектор, очень велики, поэтому описание рынка недвижимости отличается глубоким структурированием и детализацией, то есть разбивкой на большое количество товарных секторов (субрынков).

В соответствии с действующим законодательством земля как составная часть рынка недвижимости вовлечена в гражданский оборот. На практике это означает, что она может продаваться, покупаться, дариться, наследоваться, использоваться как средство залога в банке.

Сделки (продажа государственных и муниципальных земель), происходящие на первичном рынке, характеризуют открытостью сведений и их точностью, что позволяет судить о состоянии первичного рынка.

Количество сделок резко возросло: в 2012 году

в 16 раз, в 2013 году в 13 раз по сравнению с 2007 годом.

Форма проведения большинства сделок – аукцион. На них значительная часть земельных участков предназначается под индивидуальное жилищное строительство, дачное строительство, развитие личного подсобного хозяйства – 96,9 %, и только 3,1 % используется для развития бизнеса.

Таблица 3

Сведения о сделках с земельными участками в Хабаровском крае.

Вид сделки	2012 г.		2013 г.	
	Количество сделок, ед.	Площадь, га	Количество сделок, ед.	Площадь, га
Продажа государственных и муниципальных земель (первичный рынок)	9411	2467,25	7068	1694,32
Продажа земли гражданами и организациями (вторичный рынок)	4499	1480,27	4074	833,51
Дарение	1054	1867,87	192	62,65
Наследование	1967	903,08	1826	271,72
Залог	700	633,26	753	601,93
Всего сделок	17631	7351,73	13913	3464,13

На вторичном рынке земельных участков по сравнению с 2007 годом наметился позитивный сдвиг: рост сделок по продажам в 2013 году увеличился в 10 раз, одновременно отмечается рост по другим операциям (дарение, наследование). И что очень важно, появление операций с залогом свободных земельных участков, число которых в 2013 году выросло в более чем два раза.

По сути дела, земельные участки начали превращаться в финансовый инструмент, способный инвестировать как бизнес, так и потребности его правообладателя.

Спрос на земельные участки постоянно растет, поэтому цена на землю приобретает четкую тенденцию к увеличению. Но данный факт все еще не имеет решающего значения для бизнеса, и ведущей формой использования земельных участков остается аренда. Основные собственники земли, они же арендодатели – это Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, и муниципальные образования (Таблица 4).

Кроме сделок по продаже государственных и муниципальных земель, на территориях городов и крупных населенных пунктов развивается рынок аренды государственных и муниципальных земель. Определяющее влияние на развитие данного рынка оказывает ограниченность площадей населенных пунктов, наличие перспективных планов развития городов, правила землепользования и застройки, принятые на территориях.

Говоря другими словами: любой желающий

стать собственником или арендатором земельного участка должен выполнять законодательные требования: сохранять вид целевого назначения, установленного для земельного участка, производить соответствующие платежи за земельный участок, отвечать за сохранность и экологию данного участка.

Таблица 4

Аренда государственных и муниципальных земель в Хабаровском крае.

	Годы				
	2009	2010	2011	2012	2013
Количество сделок, заключенных за год, ед.	8454	6739	4009	4815	4343
Площадь сданных в аренду земель, тыс.га	6045,58	26815,22	202755,99	25076,84	32808,29

По количеству сделок с арендой земли населенных пунктов занимало первое место, на их долю в 2013 году приходилось 92,8 % сделок.

По площади арендуемых земель земли сельскохозяйственного назначения составили 58 % от всей арендуемой земли; земли промышленности и транспорта – 31,4 %; для организации торговли,

общественного питания на землях населенных пунктов приходилось 0,3 %; гражданам под ЛПХ, садоводство, огородничество – 9,2 %; для индивидуального жилищного строительства – 0,4 %.

В основном в аренду сдаются земельные участки, на которых размещены здания и сооружения.

При одновременном сокращении числа сделок по аренде отмечается увеличение среднего размера арендованного земельного участка. Так, в 2013 году, для организации промышленности, транспорта, строительства он составил – 15, 97 га; КФХ, сельскохозяйственных предприятий – 2133,42 га;

для граждан под ИЖС – 0,57 га; для ЛПХ, садоводства – 20,51 га.

Размер участков, в первую очередь, обусловлен технологической необходимостью с одновременным учетом экономических возможностей пользователей.

Арендные отношения предполагают обязательное наличие арендного договора, в котором предусматривается срок использования земельного участка и размер арендной платы.

Земельный рынок в Хабаровском крае в настоящее время формируется главным образом в сфере передачи государственных и муниципальных земель в аренду, поэтому местные органы власти Хабаровского края используют аренду, как основную форму предоставления земель в черте населенного пункта. Арендные отношения в Хабаровском крае регулируются Гражданским кодек-

сом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Хабаровского края.

Арендные платежи за землю значительно дифференцированы в зависимости от спроса и предложения, категории арендаторов, местоположения и величины земельных участков. При этом плата за аренду земли городов и поселков по сравнению с сельской местностью значительно выше для всех категорий арендаторов. Арендная плата за земельные участки устанавливается договором между арендодателем и арендатором. При аренде муниципальных и государственных земель органы исполнительной власти устанавливают базовые размеры арендной платы по видам использования земель или категориям арендаторов. Плата за указанные земли перечисляется в бюджеты в том же размере и порядке, что и от земельного налога.

Таблица 5

Динамика арендных платежей за земельные участки по Хабаровскому краю, тыс. руб.

Территории	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.
Хабаровский край	1531991	1689788	1861623	1953602	1909400
г. Хабаровск	840945	789131	924924	972360	1125173

г.Комсомольск-на-Амуре	340701	436361	447780	494692	349179
Хабаровский район	78908	110442	123404	124965	105825
Ванинский район	73433	131672	122160	114140	75681

Объем арендных платежей растет ежегодно, так с 2009 по 2013 год он в крае вырос на 24,6 %. Основными территориями, которые дают наибольшее количество арендных платежей, является г. Хабаровск – 58,93 % платежей, г. Комсомольск – 18,29 %, Хабаровский муниципальный район – 5,54 % и Ванинский муниципальный район – 3,96 %. На остальные территории приходится 13,28 % арендных платежей.

На перечисленных территориях наибольший спрос на земельные участки, как у населения, так и у бизнеса.

Развитие земельного рынка в крае зависит от социально-экономических, природных особенностей территории, развития инфраструктуры. В целом земельный рынок носит очаговый характер. Он, в первую очередь, формируется вокруг г. Хабаровска, Комсомольска, районных центров.

По официальным отчетным данным (форма 3-Зем), предприятия промышленности, транспор-

та и иного специального назначения платили за использование земель в качестве арендной платы в населенных пунктах в среднем 13,33 руб./кв.м; сельскохозяйственные предприятия – 4,14 руб./кв.м. и 1,39 руб./кв.м. и 0,25 руб./кв.м соответственно.

Таблица 6

Средние размеры арендной платы за использование государственных и муниципальных земель в Хабаровском крае в 2013 году, руб./кв.м.

Арендаторы	В населенных пунктах	Вне населенных пунктов
Предприятия, организации, учреждения: - промышленности, транспорта, связи, строительства	13,33	2,7
- торговли, общественного питания, бытового и сервисного обслуживания	58,71	3,28
- сельскохозяйственные предприятия	4,14	1,39
Граждане для использования под личное подсобное хозяйство, садоводство, огородничество	1,97	0,25

Влияние крупного города и потребностей его жителей на земельный рынок можно проследить на примере г. Хабаровска и его пригородах.

Рост спроса на земельные участки под ИЖС в г. Хабаровске способствовало вовлечению в оборот земель пригородных сел: : Нагорное, Виноградовка, Матвеевка, Осиновая речка, Сосновка, Ильинка – коттеджное строительство, с. Тополево (коттеджные застройки и «таунхаузы»), район Заимки, с. Новотроицкое (поселок премиум - класса), район п. Красной речки (около 200 коттеджей), Железнодорожный район г. Хабаровска (около 250 коттеджей), район п. Березовка, п. Горький. Кроме перечисленных пунктов большое количество предложений для индивидуальной жилищной застройки находится в ближайших к г. Хабаровску населенных пунктах Еврейской Автономной области – п. Приамурский, п. Николаевка и п. Тельман.

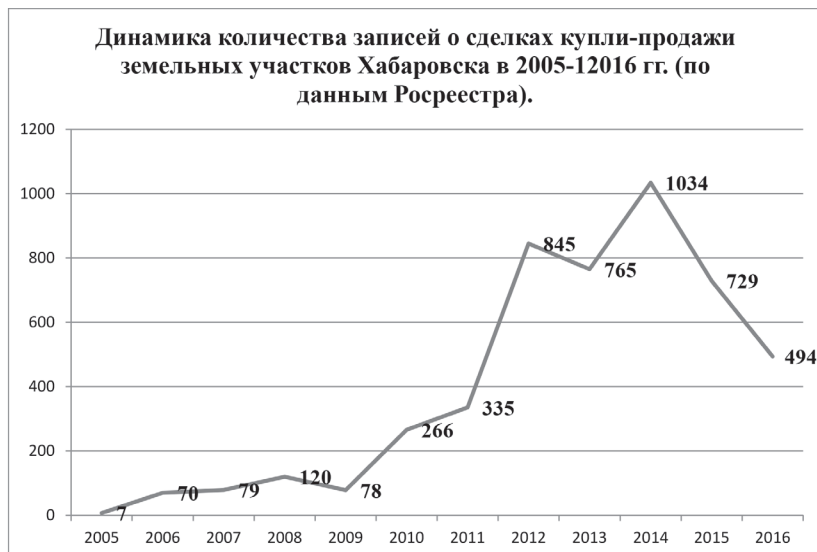
Сейчас наиболее активны покупатели, приобретающие землю под коттеджную застройку. Большое количество участков под коттеджное строительство представлено на вторичном рынке (более 70 %) находятся вне городской черты, наибольшее число участков предоставлено в южном и юго-западном направлении от Хабаровска, в районе Владивостокского шоссе, пос. Корсаково – 1,2. В городе наиболее популярные районы для продавцов земельных участков размещены в северном округе.

В период восстановления после кризиса 2008 года объем земельного рынка стабильно увеличивался до 2012 года.

С 2012 года наблюдалась противоположная тенденция, в конце 2016 года количество предло-

жений земельных участков достигло максимального значения за последние 7 лет.

Диаграмма по количеству сделок купли-продажи земельных участков в г. Хабаровске (по данным Росреестра) представлена ниже.



Участки под ИЖС составляют основную долю регионального рынка – 79 %, доля участков под коммерческую застройку 15 %. Рынок участков сельскохозяйственного назначения, практически, не развит.

Данная тенденция сохранялась до 2016 года. Вероятно, что реализация программы «Дальневосточный гектар» может внести существенные изменения на рынке, но не раньше 2012-2013 годов.

Основными факторами, влияющими на стои-

мость земельных участков, предназначенных под индивидуальную застройку, являются:

- местоположение (близость к водоемам, лесным массивам или заповедникам); участки, расположенные в городской черте, в среднем, почти в два раза дороже участков, находящихся в пригороде Хабаровска;

- наличие инженерных коммуникаций или возможность подключения к ним;

- расположение в коттеджном поселке;

- транспортная доступность в любое время года.

Анализ земельных участков, предполагаемых к продаже под коммерческую застройку, свидетельствует о неоднородном распределении, как по целевому назначению, так и по размеру, а также об относительно малом числе объектов предложения. Каждая сделка является по-своему уникальной и сложно поддается систематизации. Назначение продаваемых участков, в основном, представлено такими направлениями, как строительство многоэтажных жилых домов, зданий административного и торгового назначения. Предложение участков, предназначенных под производственно-складскую застройку, встречаются в единичных случаях.

Как отличалось ранее, самым важным фактором, влияющим на стоимость земельных участков, является местоположение участка. Этот фактор действует везде, только степень его проявления может быть различной.

Так на рынке земельных участков в г. Хабаров-

ске прослеживается зависимость стоимости от местоположения. Для исследования рынка земельных участков рассмотрим данные 2012 года. Диапазон стоимости предложения земельных участков по районам г. Хабаровска, в зависимости от их местоположения представлен в таблице 7.

Таблица 7

Диапазон стоимости предложения земельных участков по районам г. Хабаровска, в зависимости от их местоположения (руб./кв.м).

Район	Площадь, %	Стоимость, руб. за кв.м.		
		Средняя	Минимальная	Максимальная
1. Железнодорожный, в том числе под ИЖС	44,4 12,3	1264 1388	11 106	12500 12500
2. Индустриальный, в том числе под ИЖС	26,8 22,2	1655 884	20 67	12102 2231
3. Кировский, в том числе под ИЖС	2,9 19,9	2660 1997	367 367	11875 5294
4. Краснофлотский, в том числе под ИЖС	5,6 67,1	958 866	193 350	11236 5000
5. Центральный, в том числе под ИЖС	20,3 2,3	9545 5147	71 536	47826 10274

Наибольшая доля земельных участков предлагается в Железнодорожном районе (44 %). Из них 12,3 % земельных участков под ИЖС. Источником предложения является обширный «частный сек-

тор» в районе Б. Аэродрома, в районе ул. Выборгской и в направлении пос. Горького. Средняя стоимость предложения для ИЖС составляет 1388 руб. за кв.м.

Второе место в структуре предложений занимает Индустриальный район (26,8 %). Здесь на строительство предлагаются отдельные небольшие участки в районе Химфармзавода и на Красной речке. Средняя стоимость 885 руб. за кв.м.

Несмотря на то, что Центральный район находится лишь на третьем месте по объему предложения, именно там сложились самые высокие цены на земельные участки, но для индивидуального жилищного строительства, даже самого высокого класса, предлагаются в объеме всего 2 %.

Объем предложения Кировского района в общей структуре по городу Хабаровску – самый низкий их всех, составляет всего 3 %. Здесь появляется возможность для развития ИЖС (целых 20 % для строительства жилья повышенной комфортности, средняя стоимость – 1997 руб. за кв.м).

Анализ показал, что максимальная стоимость земельных участков характерна для Центрального округа города. Вторым по уровню цен является Северный округ, затем Железнодорожный и Южный округа.

Максимальная стоимость земельных участков для индивидуального жилищного строительства в пригороде характерна для с. Тополево и с. Матвеевка, расположенных в непосредственной близости от города, в пределах 20-30 минут езды

на автотранспорте от его центра. В то же время, достаточно дорогими являются участки в районе Корсаково-1 и Корсаково-2, находящиеся в значительном удалении от города, что обусловлено их расположением в экологически чистом районе, относящимся к рекреационной зоне.

В целом, исследование состояния земельного рынка в Хабаровском крае позволило увидеть основные тенденции его развития и характерные черты.

Глава 4

АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДЬИ

В Хабаровском крае за годы реформирования экономики сложилась многоукладная структура сельскохозяйственного производства по организационно-правовым формам и формам собственности, а именно: общества с ограниченной ответственностью, акционерные общества, кооперативы, а также крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства.

Для производства сельскохозяйственной продукции используются земли различных категорий. Большая часть таких земель относится к категории земель сельскохозяйственного назначения, также значительное количество подобных земель имеется на территории населенных пунктов и лесного фонда.

Земельные угодья являются основным элементом государственного земельного учета и подразделяются на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья.

К сельскохозяйственным угодьям относятся пашни, залежи, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения.

Несельскохозяйственные угодья – это земли под поверхностными водными объектами, включая болота, земли под лесами и древесно-кустарниковой растительностью, земли застройки, земли под дорогами, нарушенные земли, прочие

земли (овраги, пески и т. п.).

На 1 января 2010 года площадь сельскохозяйственных угодий во всех категориях земель составила 665,7 тыс. га или 0,8 % всего земельного фонда Хабаровского края. На долю несельскохозяйственных угодий приходилось 78097,7 тыс. га или 99,2 %.

В таблице 8, представлена структура сельскохозяйственных угодий во всех категориях земель Хабаровского края.

Таблица 8

Наличие и структура сельхозугодий
в Хабаровском крае, тыс. га

Наименование сельхоз угодий	1991 г.	1995 г.	2000 г.	2005 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.
Всего сельхозугодий, в том числе:	698,5	692,2	683,9	671,5	665,9	665,6	665,6	665,7
Пашни	131,9	120,4	107,4	100,6	98,1	98,2	98,8	97,4
Залежи	1,8	11,6	19,2	23,9	25,5	25,1	24,6	26,0
Сенокосы	416,5	406,7	406,2	404,0	402,1	390,5	402,0	402,0
Многолетние насаждения	1,2	0,9	0,7	15,7	16,8	16,8	16,8	16,8

Сельскохозяйственные угодья – это земли, систематически используемые для получения сель-

скохозяйственной продукции.

Сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране. Предоставление их для несельскохозяйственных нужд допускается в исключительных случаях.

В структуре сельскохозяйственных угодий площадь пашни составила 97,4 тыс. га, залежи – 26,0 тыс. га, многолетних насаждений – 16,8 тыс. га, сенокосов – 402,0 тыс. га на 01.01.2010г.

Основными пользователями сельскохозяйственных угодий являются сельскохозяйственные предприятия, организации, а также граждане, занимающиеся производством сельскохозяйственной продукции, у которых к началу 2010 года, находилось в пользовании 236,4 тыс. га или 35,5 % всех сельскохозяйственных угодий, имевшихся в Хабаровском крае. Из них большая часть использовалась сельскохозяйственными предприятиями, в пользовании граждан находилось 29 % сельскохозяйственных угодий (рис. 1) [22].

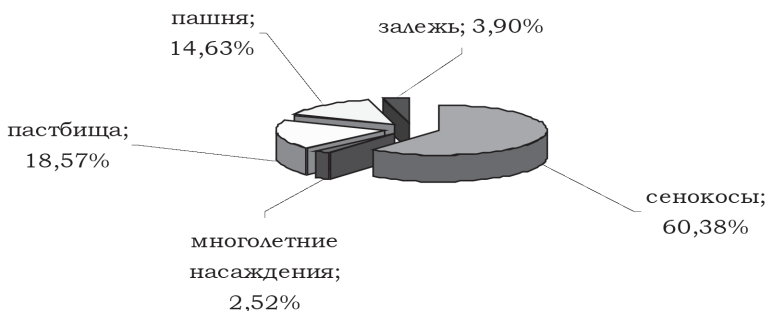


Рисунок 1 – Структура сельскохозяйственных угодий Хабаровского края на 1 января 2011г.

Проведенный анализ показал, что ежегодное сокращение площади сельскохозяйственных угодий в целом по краю напрямую связано с выбытием их из сельскохозяйственного оборота.

В 2010 году общая площадь сельскохозяйственных угодий, находившихся у производителей сельскохозяйственной продукции, была меньше на 32,9 тыс. га, по сравнению с 1991 годом.

Выбытие сельскохозяйственных угодий из сельскохозяйственного оборота зафиксировано во всех районах края. Основной причиной сокращения площадей сельскохозяйственных угодий является прекращение деятельности предприятий и организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и перевод освободившихся земель в фонд перераспределения земель, в связи с чем происходит увеличение площади земель фонда перераспределения. Другая причина – истечение срока права аренды земель и невозобновление его производителями сельскохозяйственной продукции.

Несмотря на тенденцию сокращения пашни, сельскохозяйственное производство в ДВ ФО развивается.

Отмечено, что: «в условиях низкой интенсивности производства изменение урожайности сельскохозяйственных культур находится в прямой зависимости от погодных условий и естественного плодородия почв, о чем свидетельствует колебания по годам. Основной причиной снижения урожайности сельскохозяйственных культур является критическое состояние пахотных земель, сниже-

ние содержания гумуса и некомпенсируемый вынос питательных веществ» [33] (таблица 9).

Основными производителями зерна остаются сельскохозяйственные организации. На сельскохозяйственные предприятия Хабаровского края в 2010 году приходилось 94,8 % посевных площадей зерновых культур, Приморского края – 81 %, Амурской области – 71 %, только в Еврейской автономной области на сельхозорганизации приходится 17,1 %, а на крестьянские хозяйства 71 % посевов зерновых.

Таблица 9
Урожайность зерновых культур в ДФО, ц/а

Территории	1990	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010
ДФО	13,8	7,2	6,4	12,9	12,3	15	12,5	14,7	12,1
Республика Саха	10,5	6,6	9,3	10,4	9,6	11,3	7,9	6,6	7,8
Приморский край	15,7	7,8	5,6	11,6	12,5	13,5	15,4	17,3	19,4
Хабаровский край	12,4	8,6	7,1	11,8	13,8	13,6	19,5	17,0	10,2
Еврейская а.о.	15,7	9,7	12	10,4	14,3	16,8	14,6	13,1	8,4
Амурская область	14,2	6,5	5,1	14,3	11,4	15,8	10,8	14,0	9,0
Камчатский край	0	-	7,7	7,3	10,3	8,7	7,1	3,8	17,9

Валовое производство зерновых культур сокра-

щается по сравнению с 1990 годом в Амурской и Еврейской областях и Приморском и Хабаровском краях. При этом отмечается рост урожайности зерновых: так в Приморском крае отмечается устойчивый рост урожайности, на других территориях он характеризуется как неустойчивый.

Повышение спроса перерабатывающих предприятий способствовало росту цен и устойчивому увеличению посевов сои. Площадь занятая под сою в среднем в 2006-2010 гг составила 574 тыс. га против 358 тыс. га за 1996-2000 гг.

В итоге соя стала занимать в посевах южных территорий округа более 38 %.

Таблица 10

Посевные площади сои во всех категориях хозяйств, тыс. га

Территория	1990	1995	2000	2005	2007	2008	2009	2010
ДФО	595	445	327,6	488,7	504	518,2	626,7	710,4
Приморский край	113	107	91,5	137,5	121	116,3	146,9	139,1
Хабаровский край	19,0	13	12,7	11,6	9,9	10,9	13,6	15,1
Еврейская а.о.	38,0	31	26	56,5	59,9	61,3	64,6	72,1
Амурская область	425	292	197,5	283,1	313,3	359,8	401,6	484,1

В целом отмечается устойчивый рост посевных площадей, занимаемых соей в Дальневосточном федеральном округе (табл. 10).

Одновременно происходит сокращение доли сельскохозяйственных предприятий по сравнению с крестьянскими и личными подсобными хозяйствами в производстве сои (табл. 11).

Таблица 11

Производство сои по категориям хозяйств в ДФО, %

	Годы					
	1991 - 1995	2002	2007	2008	2009	2010
Всего ДФО	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Сельскохозяйственные предприятия	91,9	80,7	71,0	71,0	72,2	72,6
Крестьянские (фермерские хозяйства)	8,0	18,7	28,0	28,7	27,6	27,2
Личные подсобные хозяйства	0,1	0,6	1,0	0,3	0,2	0,2

Ухудшение фитосанитарной обстановки, переход к сплошным посевам, нарушение технологий и снижение интенсивности ведут к снижению урожайности и ее колебанию по годам.

Рост издержек на производство сои связан с повышением цен на нефтепродукты, технику, удо-

брения. Но все годы производство сои остается рентабельным.

Основными потребителями сои являются перерабатывающие предприятия не только Дальнего Востока. Они заключают договоры с поставщиками и обеспечивают частичное кредитование. При этом заранее оговаривают цены. Сельскохозяйственные организации, крестьянские хозяйства увеличивают посевы сои, а в отдельных случаях переходят к монокультуре, что приводит к падению урожайности.

Другой важной крупяной культурой является гречиха, которую в связи с коротким вегетационным периодом и поздним ее посевом с успехом используют как страховую культуру при посеве ранних яровых зерновых и других культур. В 1990г. 98 % посевных площадей гречихи были сосредоточены в Амурской области и Приморском крае. В 2007г. осталось 26 % посевов в целом по Дальневосточному федеральному округу, в Амурской области они сократились в 3,4, в Приморском крае в 2,4 раза.

Кроме зерновых и сои на Дальнем Востоке выращивают рис.

Приморский край является единственным на Дальнем Востоке, в котором созданы условия для рисосеяния. Посевы риса в крае с 1990 г. по 2004 г. снизились с 38,4 до 2,3 тыс. га, в 2007г. составили 6 тыс. га, а валовое производство уменьшилось с 65 до 9 тыс. тонн.

Важное место в структуре культур занимает кар-

тофель. Его производством занимаются не только сельскохозяйственные предприятия, фермеры, но и жители Дальневосточного региона.

Значительная часть посадок картофеля всегда размещалась в хозяйствах населения, а снижение доходов населения и рост цен на картофель стимулировали увеличение посадок в них. Прекращение шефской помощи сельскохозяйственным предприятиям привело к резкому сокращению посадок. Если в 1990г. на сельскохозяйственные предприятия приходилось 47 % всех посадок, то в 2007 г. – лишь 6 %.

Перемещение посадок картофеля в хозяйства населения, сокращение потерь, внедрение прогрессивных технологий на предприятиях способствовали росту урожайности и его валовых сборов. Так, в южных территориях Дальнего Востока посеы картофеля в 2007 г. выросли на 15,6 %, а производство – на 67,6 %. На долю ЛПХ приходится 82,5 % площадей и 83,6 % производства картофеля.

Таблица 12

Валовой сбор картофеля во всех категориях хозяйств в разрезе субъектов ДВ ФО, тыс. тонн.

Территории	1990	2005	2008	2009	2010
ДФО	1108	1631	1316	1282	1286
Республика Саха	64,4	88,6	75,0	68,0	71,0
Приморский край	168,0	454,5	324,0	370,0	359,0
Хабаровский край	260,0	340,0	276,0	289,0	283,0

Еврейская а.о.	148,3	141,9	113,0	112,0	117,0
Амурская область	266,8	391,3	315,0	305,0	304,0
Камчатский край	58,4	70,6	54,0	51,0	46,0
Магаданская область	25,2	13,0	15,0	15,0	15,0
Сахалинская область	116,9	130,7	94,0	72,0	91,0

Производство картофеля в большинстве случаях рентабельно. Дальнейшее увеличение производства картофеля в регионах, его эффективное возделывание зависит от создания условий для хранения и реализации, заключения долговременных стабильных договорных отношений между производителями и заготовительными организациями, снабжающими северные территории и промышленные центры региона.

Обеспечение населения овощами местного производства является одной из важных задач сельского хозяйства ДВ ФО. До начала рыночных преобразований производство овощей увеличивалось на основе интенсификации производства, организации специализированных хозяйств.

Диспаритет цен, ликвидация госзаказа, приватизация овощных баз и конкуренция дешевой импортной продукции из КНР привели к тому, что на предприятиях площади под овощами сократились в 6,5 раза, а производство – в 4,4 раза. В то же время в хозяйствах населения выросли посадки овощей в 2,5, а производство овощей в – 3,6 раза.

Производство овощей
по категориям хозяйств ДФО

Показатели	1990	1995	2005	2007	2008	2009	2010
Все категории хозяйства							
Посевная пл., тыс. га	31,4	34,0	36,3	34,8	23,3	24,3	24,6
Урожайность, ц/га	110,0	119,0	144,6	158,1	165,2	157,9	159,2
Валовой сбор, тыс. тонн	394,6	503,0	551,6	576,6	376,8	370,9	382,0
Личные подсобные хозяйства							
Посевная пл., тыс. га	9,4	24,4	30,0	23,5	16,0	16,7	16,6
Урожайность, ц/га	127,0	151,7	149,0	161,4	170,4	157,7	159,6
Валовой сбор, тыс. тонн	127,0	317,5	453,4	462,6	271,8	263,9	264,9

В целом, производство овощей во всех категориях хозяйств в результате повышения урожайности и роста посевных площадей увеличилось.

Рентабельность производства овощей колеблется по годам, зависит от урожайности, издержек и уровня цен в период массовой реализации.

Отдельные предприятия и крестьянские хозяйства привлекают иностранную рабочую силу для выращивания овощей и получают доход от их реализации.

Наиболее эффективно ведется производство овощных культур в пригородных районах, примером может быть Хабаровский район Хабаровского края.

Таблица 14

Сведения об урожайности овощей,
ц/га убранный площади

Субъект РФ административный район	Годы					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Хабаровский район (по всем категориям хозяйств)	178,0	182,0	189,0	183,0	163,9	152,7
Хабаровский район (по всем категориям хозяйств), в том числе:	147,7	150,8	178,1	173,3	165,3	145,9
сельхозорганизации	55,4	66,7	107,0	108,4	107,3	58,2
хозяйства населения	191,1	187,3	196,3	202,5	167,0	168,0
крестьянские (фермерские) хозяйства	75,3	84,8	137,4	128,2	206,4	118,0

В последнее время заметно повысилась роль так называемого «индивидуального семейного»

сектора сельского хозяйства. В районе в настоящее время действуют 300 крестьянско-фермерских и 26502 личных подсобных хозяйств.

За данной категорией хозяйств закреплено 45% площади предоставляемых земельных участков района. В личных подсобных хозяйствах производится 90% картофеля, 89% овощей от общего объема соответствующей продукции в районе. В связи с сокращением объемов производства сельскохозяйственной продукции, производимой в коллективных организациях, личные подсобные хозяйства заполняют образовавшуюся «нишу» [33].

В то же время, их производственный потенциал реализуется недостаточно эффективно.

Картофель одна из ведущих культур пригородных районов. Тенденции валовых сборов картофеля, сложившиеся в последние пять лет, представлены в таблице 15.

Таблица 15
Валовой сбор картофеля, тонн

Субъект РФ, административный район	2006г.	2007г.	2008г.	2009г.	2010г.
Хабаровский край	324000	367000	270357	289163	282556
Хабаровский район, в том числе:	72604	81118	83305	87662	85079

сельхозорганизации	7870	8549	9663	7846	5100
хозяйства населения	62695	70749	72141	78480	78319
фермерские хозяйства	2039	1820	1501	1335	1660

Валовые сборы в Хабаровском крае не отличаются стабильностью. Но она присутствует в Хабаровском районе и в хозяйствах населения, которые обеспечивают себе устойчивые условия жизни.

Подобную тенденцию можно отследить и при анализе урожайности картофеля.

Таблица 17

Сведения об урожайности картофеля,
ц/га убранной площади

Субъект РФ административный район	Годы				
	2006	2007	2008	2009	2010
Хабаровский край (по всем категориям хозяйств)	138,0	159,0	158,0	167,4	161,3
Хабаровский край (по всем категориям хозяйств), в том числе:	138,5	160,5	156,4	166,4	159,3
сельхозорганизации	135,2	176,3	141,1	159,5	106,7

хозяйства населения	138,4	159,2	160,1	168,9	166,9
Крестьянские (фермерские) хозяйства	154,5	130,0	112,0	102,7	97,7

Урожайность картофеля в целом по краю имеет тенденцию к повышению, наиболее высокие результаты показывают хозяйства населения, у них же и лучшая сохранность урожая.

В целом можно говорить об определенной стабильности в сельскохозяйственном производстве и выборе производителями своей «ниши», что дает надежду на повышение качественных показателей.

Выполненный **анализ использования сельскохозяйственных земель** позволяет увидеть общую картину развития сельскохозяйственного производства. В процессе определения убытков, возникающих у производителей сельскохозяйственной продукции, он позволит отобрать реальные цифры и дать объективное заключение о стоимости.

Глава 5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

5.1. Общие основы оценки

Оценка недвижимости (зданий, сооружений, земельных участков) является обязательным элементом в системе принятия управленческого решения. В соответствии с действующим законодательством оценка проводится независимым оценщиком по заказу собственника или заинтересованного лица. Оценка объектов недвижимости выполняется при купле-продаже, получении кредита, заключении договора аренды, решении вопросов раздела имущества или внесении его в уставный капитал компании.

Субъектами отношений при оценке недвижимости выступают:

- физические лица и индивидуальные предприниматели (являющиеся профессиональными оценщиками, членами одной из саморегулируемых организаций и застраховавшие свою профессиональную ответственность не менее чем на 300 тыс. руб.);

- заказчики, потребители, пользователи услуг, чаще всего собственники объектов недвижимости.

Оценка – деятельность лица, обладающего специальной подготовкой, соответствующим опытом и квалификацией по систематизированному сбору и анализу рыночной и нормативной информации, необходимой для опре-

деления стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства и государственных стандартов.

В процессе оценки используются следующие термины [5, 11]:

1. **Объект оценки** – объекты гражданских прав, разрешенные законом к участию в гражданском обороте.

2. **Цель оценки** – определение стоимости объекта, вид которой устанавливается в задании.

3. **Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

4. **Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта в рамках одного из подходов к оценке.

5. **Вид стоимости** – рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая.

6. **Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

7. **Результат оценки** – итоговая величина стоимости объекта оценки.

8. **Срок экспозиции объекта оценки** рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

9. **Цена** – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

10. **Земельный участок** – это часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами [3].

11. **Землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

12. **Землевладельцы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

13. **Арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельным участком по договору аренды, договору субаренды.

14. **Обладатели прав на земельные участки** – собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков при их совместном упоминании.

Результатом выполненной работы по оценке будет отчет.

Отчет должен соответствовать требованиям, изложенным в федеральном Законе № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральному стандарту оценки (ФСО № 3).

При составлении отчета должны использоваться принципы: существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости, достаточности. И самое важное: отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

В оценочной деятельности различают **несколько видов стоимостей**. Одной из них является рыночная.

Рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Кроме рыночной стоимости различают инвестиционную, ликвидационную, кадастровую [11].

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта для конкретного лица или группы лиц при определенных ими инвестиционных целях.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина наиболее вероятной цены отчуждения объекта оценки за срок экспозиции меньше типового срока при срочной вынужденной продаже объекта.

Кадастровая стоимость - усредненная рыночная стоимость, определенная методами массовой оценки, установленная в соответствии с законодательством (ФСО № 2).

Для определения стоимости объекта оценки применяются основанные на соответствующих принципах **три подхода к оценке**: затратный, доходный, сравнительный:

▶ **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

▶ **доходный подход** – применяется тогда, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов);

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

▶ **сравнительный подход** – применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов - аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнений. Выбор единиц срав-

нения должен быть обоснован оценщиком, как и обоснован отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Выбор, какому из подходов отдать предпочтение и какую методику расчета стоимости оцениваемого имущества использовать, делается в конкретной ситуации индивидуально для каждого оцениваемого объекта, исходя из возможностей того или иного метода расчета и наличия информации, необходимой для расчета стоимости.

В случае невозможности применения какого-либо из подходов, оценщик обязан обосновать отказ от использования того или иного подхода.

5.2. Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения

Вовлечение земель сельскохозяйственного назначения в гражданский оборот привело к более активному процессу оценки стоимости сельскохозяйственных земель.

Определяя стоимость сельскохозяйственных земель, исполнитель выделяет следующие объекты оценки:

- сельскохозяйственные или иные угодья, предназначенные для ведения сельского хозяйства;
- застроенные земельные участки с расположенными на них постройками разного назначения и использования, рассматриваемые как единые объекты недвижимости, в том числе фермы, личные подсобные хозяйства и дачи, производственные помещения и объекты инфраструктуры;
- собственно землю в составе застроенных земельных участков;
- сельскохозяйственный имущественный комплекс и отдельные виды сельскохозяйственного имущества, в состав которого входят сельскохозяйственные угодья, здания и сооружения, сельскохозяйственная техника, многолетние насаждения, в том числе леса, продуктивный и рабочий скот, полезащитные лесные полосы, водоемы, используемые для разведения рыбы, запасы и другое имущество;
- земельные доли, паи и акции;
- частичные имущественные права на землю (право аренды земли на определенный срок, право аренды земельной доли);

- величина компенсации при выделении земельного участка в натуре, в счет долей в праве общей собственности на земельный участок;

- сервитут;

- убытки собственников, землевладельцев и арендаторов, возникающих при изъятии у них земельных участков или ограничении их прав.

Предметом оценки стоимости земельного участка будет не сам земельный участок, а стоимость правомочий, определяемая различными правами на земельный участок и дающая право получать доход или другие полезности.

В ходе работы могут определяться рыночные и нерыночные стоимости земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка – это цена, которую можно было получить на открытом рынке незастроенных земельных участков в соответствии с физическими свойствами земельного участка и правовыми, экономическими условиями обычных деловых операций без учета необычных или личных отношений. Под обычными деловыми операциями понимаются условия совершения сделок, формирующих такой рынок земельных отношений, на котором:

- ни покупатель, ни продавец не действуют под давлением или по принуждению;

- и покупатель, и продавец действуют в соответствии со сложившейся практикой продаж;

- стоимость определяется исключительно объективной возможностью стабильного использования земельного участка [12].

К факторам, влияющим на формирование рыночной стоимости земли, относятся:

- полезность земельного участка, обуславливающая получение дохода от него;
- ограниченность числа земельных участков, вовлекаемых в оборот;
- спрос на земельные участки;
- местоположение и окружение земельного участка.

К рыночным стоимостям, определенным в ходе оценки относятся:

- кадастровая стоимость земельного участка;
- стоимость потерь сельскохозяйственного производства при переводе земель сельскохозяйственного назначения в другие категории;
- стоимость выкупа земельного участка, на котором расположен объект недвижимости (здание, сооружение), находящийся в частной собственности;
- стоимость права на землю при ликвидации или банкротстве сельскохозяйственного предприятия, в случае если оно не является собственником этой земли;
- и другие виды стоимостей, возникающие в тех или иных ситуациях.

При проведении работ по оценке земель сельскохозяйственного назначения необходимо знать, что они, в свою очередь, имеют следующие особенности:

«Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этой цели» (ст. 77 Земельного Кодекса РФ).

В состав земель сельскохозяйственного назначения входят:

- сельскохозяйственные угодья;
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями;
- земли, занятые древесно-кустарниковой растительностью нужные для защиты земель от вредных, негативных воздействий;
- земли, занятые водоемами;
- земли, занятые строениями, сооружениями, используемыми в сельскохозяйственном производстве. Сюда же входят земельные участки крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, садоводческие участки, участки, предназначенные под дачи и огороды.

Сами же сельскохозяйственные угодья подразделяются на пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями.

Сельскохозяйственные угодья относятся к тем землям, на которых производятся сельскохозяйственные продукты, обеспечиваются условия жизни людей.

Среди угодий наиболее ценными являются пашня и сельхозугодия сельскохозяйственных научно-исследовательских учреждений.

Изучая процесс оценки земель сельскохозяйственного назначения, необходимо выделить основные факторы, влияющие на ее стоимость.

Главный фактор – природно-климатические условия, формирующие тип и основное направление сельскохозяйственного производства, а также набор основных сельскохозяйственных культур:

- направления ведения сельского хозяйства

(зерновое, зерносоевое, зерномолочное, мясомолочное и т. д.);

– основные формы организации сельскохозяйственного производства, характерные для данного региона (крупные хозяйства, КФК, ЛПХ, садово-огородный участок, огороды и т. д.);

– структура посевных площадей;

– преобладающая система севооборотов;

– структура сельхозугодий;

– структура товарной продукции;

– уровень плодородия земель;

– применяемые технологии производства сельскохозяйственных культур;

– урожайность культур;

– близость к рынкам сбыта;

– затраты на производство сельскохозяйственной продукции;

– цены;

– налоги и т. д.

Комплексным показателем, характеризующим результативность производства, является показатель прибыли от ведения сельского хозяйства. Именно размер прибыли будет в конечном счете определяющим фактором при формировании стоимости земельного участка.

При выполнении работ по оценке земель сельскохозяйственного назначения необходимо обратить внимание на трудности, возникающие в ходе сбора первичной информации об урожайности сельскохозяйственных культур, севооборотах и других показателях.

5.3. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Минэкономразвития России [14], принята следующая классификация методов оценки земельных участков:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения (соответствует методу разнесения МСО);
- метод выделения (соответствует методу извлечения МСО);
- метод капитализации земельной ренты (соответствует методу капитализации арендной платы за свободный участок МСО);
- метод остатка для земли (соответствует определению остаточной стоимости МСО);
- метод предполагаемого использования (соответствует способу развития территории МСО и представляет собой различные варианты метода дисконтирования денежных потоков).

Выбрать метод, решить, какому методу дать предпочтение, должен оценщик, исходя из возможностей того или иного метода расчета и наличия информации, необходимой для него.

Для развитого рынка, когда имеется достоверная информация, позволяющая получать необходимую информацию о земельных участках, можно использовать методы сравнительного подхода (метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения).

Наиболее широко применяем **метод сравнения продаж**.

Он используется для оценки земельных участков как занятых зданиями, строениями и сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого [14].

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов. К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами являются:

- местоположение и окружение;

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность.

К методам доходного подхода относятся:

- методы прямой капитализации (метод капитализации земельной ренты, метод остатка);
- методы дисконтирования денежного потока (метод предполагаемого использования).

При оценке сельскохозяйственных угодий применяется **метод капитализации ренты** во всем своем многообразии.

В одном варианте в зависимости от доходов от аренды земель определяется земельная рента, в другом она рассчитывается как средняя величина операционного дохода, с учетом севооборота.

При применении методов доходного подхода нужно помнить, что в основе оценки рыночной стоимости земель сельхозназначения лежит теория земельной ренты.

Она возникает при использовании в сельскохозяйственном производстве лучших и средних земель или при лучшем местоположении земельного участка.

Вследствие этого земельную ренту называют остаточным доходом, определяемым как разница между стоимостью произведенной и реализованной продукции и затратами на ее производство с учетом амортизационных отчислений, прибыли предпринимателя и величины отдачи на капитал. Полученный результат (земельная рента) капитализируется по соответствующей ставке процента

и в итоге получается стоимость земли.

Вышеназванные методы оценки земельных участков могут применяться и при оценке рыночной ставки земельных участков для земель сельскохозяйственного назначения.

5.4 Оценка рыночной стоимости земельного участка. Общие сведения об объекте оценки

Таблица 18

Тип оцениваемого имущества	Рыночная ставка арендной платы и размер убытка за временное занятие земельного участка с кадастровым номером 27:17:329301:000, площадью 468700 кв. м или 46,87 га, расположенных по адресу: Хабаровский край, Хабаровский район, под строительство объекта «Трубопроводная система «Восточная Сибирь – Тихий океан» участок НПС «Сковородино» – СМНП «Козьмино» (ТС ВСТО-II)
Местонахождение земельного участка	Хабаровский край, Хабаровский район
Форма собственности	Собственность частная
Право собственности	Полное

Задание на оценку

Таблица 19

1. Объект оценки	Рыночная ставка арендной платы и размер убытка за временное занятие земельного участка с кадастровым номером 27:17:329301:000, площадью 468700 кв. м или 46,87 га, расположенных по адресу: Хабаровский край, Хабаровский район, под строительство объекта «Трубопроводная система «Восточная Сибирь – Тихий океан» участок НПС «Сковородино» – СМНП «Козьмино» (ТС ВСТО-II)
2. Имущественное право на объект оценки	Право собственности полное
3. Цель оценки	Определение рыночной стоимости убытков и рыночной ставки арендной платы
4. Предполагаемое использование результатов оценки	Возмещение убытков и заключение договора аренды
5. Ограничения связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Полученный результат оценки может быть использован только при возмещении убытков и заключении договора аренды

6. Вид стоимости	Рыночная стоимость
7. Дата оценки	1 августа 2010 года
8. Срок проведения	13 рабочих дней с момента начала оказания услуг
9. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Каких либо обременений на объект оценки выявлено не было (по информации Заказчика, на дату определения стоимости оцениваемый объект не находился в залоге, под арестом, каких-либо ограничений по гражданскому обороту имущества не выявлено). Поэтому, в рамках настоящего отчета оценка будет проводиться при условии отсутствия каких либо обременений оцениваемых прав.

После осмотра земельного участка и сбора всех необходимых документов для проведения оценки его рыночной стоимости проводим подбор аналогов.

За аналоги берем земли сельскохозяйственного назначения с площадями, близкими площади объекта оценки, и расположенными в Хабаровском районе Хабаровского края.

Главный фактор при подборе аналогов – сопоставляемость. Сведения об аналогах приведены в табл.20.

Таблица 20
 Аналоги земельных участков, расположенных в Хабаровском районе
 Хабаровского края

Характеристика объекта сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации о продажах	«Вся недвижимость Хабаровска» № 28 (254) июль 2010 г.	«Вся недвижимость Хабаровска» № 28 (254) июль 2010 г.	«Вся недвижимость Хабаровска» № 28 (254) июль 2010 г.	«Вся недвижимость Хабаровска» № 28 (254) июль 2010 г.	«Вся недвижимость Хабаровска» № 28 (254) июль 2010 г.
Адрес объекта	Хабаровский район, село Заозерное	Хабаровский район, село Смирновка	Хабаровский район, село Лесное	Хабаровский район, АКХ «Краснореченская»	Хабаровский район, поселок Тополево
Площадь земельного участка, м ²	270000	250000	380000	75000	67000
Назначение земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения

Кадастровый квартал	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует
Переданные права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Период продажи	июль 2010 г.	июль 2010 г.	июль 2010 г.	июль 2010 г.	июль 2010 г.	июль 2010 г.
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Характеристики цены	Оферта	Оферта	Оферта	Оферта	Оферта	Оферта
Цена продажи объектов, руб.	3 000 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000	630 000
Цена продажи/предложения земельного участка, руб. кв. м.	11	10	7	9	9	9

После процедуры подбора аналогов оценщик сравнивает оцениваемый земельный участок с участками, проданными на рынке или выставленными на продажу (оферта), и вносит необходимые корректировки (табл. 21). Идеальным случаем корректировки считается, когда значения объекта оценки и объектов аналогов близки друг другу.

Таблица 21

Корректировка объектов аналогов,
расположенных в Хабаровском районе
Хабаровского края

Показатель	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Цена продажи/предложения земельного участка, руб. кв.м	11	10	7	9	9
1.Корректировка на уторговывание	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Корректированная цена, руб. кв.м	11	10	7	9	9
2.Корректировка на дату продажи	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректированная цена, руб. кв.м	11	10	7	9	9
3.Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Корректированная цена, руб. кв.м	11	10	7	9	9
4.Корректировка на право собственности	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректированная цена, руб. кв.м	11	10	7	9	9
5.Корректировка на структуру угодий	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61
Корректированная цена, руб. кв.м	6	6	4	5	5
Весовые коэффициенты	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000
Средневзвешенная цена, руб. кв.м	5				

1. Корректировка на уторговывание

Данная поправка основывалась на сведениях продавцов земельных участков относительно возможности торга по данным объектам. Максимальная величина скидки, на которую может согласиться продавец, составляет до 10 % от стоимости предложения. Размер корректировки составил 0,90.

2. Корректировка на дату продажи

Дата предложения объектов-аналогов совпадает с датой оценки. Корректировка не проводилась.

3. Корректировка на местоположение

Объект оценки так же, как и все объекты-аналоги, расположены в Хабаровском районе, поэтому корректировка не проводилась.

4. Корректировка на наличие прав собственности

На все объекты аналоги оформлены права собственности, поэтому корректировка не проводилась.

5. Корректировка на структуру угодий

Оцениваемый земельный участок имеет следующую структуру угодий, приведенную в табл. 22

Таблица 22

Структура угодий объекта оценки

Вид угодий	площадь, га
Пастбище	5,60
Сенокосы	16,12
Пашня	7,00
Прочие	18,15
Итого	46,87

Анализ структуры угодий позволил сделать вывод, что прочие земли (к ним относятся: заболоченные земли, земли, занятые кустарником и лесом (неделовая древесина), дорога не используются Арендатором. По объектам -аналогам прочие виды угодий отсутствуют. Поэтому была проведена понижающая корректировка в размере 0,61 по всем объектам - аналогам, которая рассчитана как уменьшение площади всего земельного участка на долю, приходящуюся на прочие угодья.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка площадью один кв. метр составляет 5 рублей. Площадь оцениваемого земельного

участка составляет 468700 м². Соответственно рыночная стоимость всего земельного участка равна 2 343 500 рублей.

Определение ставки рекапитализации

При определении ставки рекапитализации для земельного участка был применён метод кумулятивного построения.

Основными компонентами ставки рекапитализации являются несколько составляющих:

- безрисковая ставка;
- надбавка за низкую ликвидность;
- надбавка за риск вложения в недвижимость;
- надбавка за инвестиционный менеджмент;
- скидка на прогнозируемое повышение стоимости недвижимости. Проведем определение размера ставки рекапитализации.

В практике обычно базовой (безрисковой) принимается ставка по наиболее надежным ценным бумагам и по банковским вкладам.

Из условия альтернативности инвестиций базовая ставка для дальнейших расчетов принята, соответствующая ставке средневзвешенной доходности на рынке ГКО-ОФЗ на 30 июля 2010 года в размере 7,60 %.

Учитывая состояние экономики региона и влияние окружения на рынок недвижимости, введем следующие надбавки и скидки на риски.

Надбавка за низкую ликвидность. Надбавка за недостаточную ликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта и время по поиску нового покупателя.

Нормальный срок экспозиции оцениваемого объекта, с учетом его местоположения, размера и назначения составляет в среднем 18 месяцев.

Расчет надбавки на недостаточную ликвидность осуществляется по следующей формуле:

$$(1 + I_{A.D.})^{T_{Э}/12}$$

где $I_{A.D.}$ – безрисковая ставка;

$T_{Э}$ – срок экспозиции для объекта оценки.

Надбавка за низкую ликвидность составила 10,41 %.

Надбавка за риск вложения в недвижимость.

В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере ставки страхового тарифа в страховых компаниях высшей категории надежности. Страховые отчисления для данных объектов оценки будут составлять в среднем около 0,20 %.

Надбавка за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Он оценивается по 5-бальной шкале, где 1 балл (или 1%) – наиболее простое управление объектом оценки, 5 баллов (или 5%) – наиболее сложное управление объектом оценки. Величина риска оценивается как немного выше среднего - 3,0 %.

Все приведенные результаты сведены и приведены в табл. 23.

Таблица 23

Результаты расчета коэффициента
рекапитализации.

Показатель	%
Безрисковая ставка	7,60
Надбавка за низкую ликвидность	10,41
Надбавка за риск вложения в недвижимость	0,20
Надбавка за инвестиционный менеджмент	3,0
Ставка рекапитализации	21,21
Коэффициент рекапитализации	0,2121

В итоге расчет рыночной стоимости ставки арендной платы (при временном занятии земельного участка под строительство) представлены в табл. 24.

Таблица 24

Определение рыночной стоимости ставки
арендной платы оцениваемого объекта.

Показатель	Полученные значения
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	2 343 500
Коэффициент рекапитализации	0,2121
Арендная плата за земельный участок в год, руб.	497 056

Рыночная плата в год составляет 497 050 руб. или 41 421 руб. в месяц.

С учетом периода временного занятия земельного участка, определенного заказчиком в три года одиннадцать месяцев, арендная плата составила – 41 421 руб. x 47 месяцев = 1 946 787 руб.

ГЛАВА 6

ОЦЕНКА РАЗМЕРА УБЫТКА, ВОЗНИКАЮЩЕГО ПРИ ИЗЪЯТИИ И ВРЕМЕННОМ ЗАНЯТИИ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Оценка размера убытка будет производиться доходным подходом.

Постановлением Правительства РФ от 07 мая 2003 года № 262 «Об утверждении правил возмещения арендаторам, землепользователям земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков» определен порядок действий при возмещении убытков. В развитие данного постановления приняты правила возмещения убытков. Эти правила соответствуют 57 статье Земельного кодекса РФ.

Убытки, причиненные арендатору, землепользователю земельных участков возмещаются в том случае, если имеется соглашение о временном занятии земельного участка между землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка и лицом, в пользу которого осуществляется временное занятие земельного участка (статья 3, пункт б постановления № 262). В нашем случае оно имеется.

Размер убытков, причиненных землепользователям и арендаторам земельных участков, временным их занятием определяется по соглаше-

нию сторон и рассчитывается в соответствии с методическими рекомендациями, утверждаемыми федеральными государственными органами Российской Федерации.

В соответствии со ст. 15 п. 2 Гражданского кодекса РФ под **убытками** понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также недополученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Убытки = Упущенная выгода + Расходы по восстановлению нарушенных прав (реальный ущерб)

Размер реального ущерба, причиненного обладателям прав на незастроенные и застроенные земельные участки их временным занятием, определяется в размере расходов, произведенных обладателями прав на земельные участки до их временного занятия, с целью получения дохода от использования земельных участков, который в связи с их временным занятием, обладатели прав на земельные участки не получают полностью или частично.

Расходы, произведенные обладателем прав до их временного занятия, аккумулируются в себе-

стоимости произведенной продукции и равны ее размерам. Поэтому с целью определения реального ущерба используются многолетние данные, отражающие реальное чередование культур, которые произрастали на временно занимаемых земельных участках.

Кроме реального ущерба на сельскохозяйственных землях существует ущерб, связанный с ухудшением качества земель (плодородия).

Расходы арендатора, землепользователя, связанные с ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, определяются в размере суммы затрат, которые арендатору, землепользователю земельного участка необходимо произвести на восстановление качества земель с целью приведения их в состояние, в котором они находились до ухудшения их качества.

Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 46,87 га.

В 2009 году данный участок имел следующую структуру угодий:

Таблица 22

Структура угодий, изымаемого земельного участка

Вид угодий	Площадь	Доля
Пастбище, сенокосы	21,72	46,34
Пашня	7,00	14,93
Прочие	18,15	38,73
Итого	46,87	100

Анализ структуры угодий позволил сделать вывод, что прочие земли (к ним относятся: заболоченные земли, земли занятые кустарником и лесом (неделовая древесина), дорога) не используются Арендатором, и убытки по этим землями не будут рассчитываться.

Убытки будут учитываться по землям, которые используются под пастбище, пашню и сенокосы, составляющим 61,27 %. Основой для расчета являлись среднестатистические данные по Хабаровскому району [37,38].

Срок, на который происходит занятие земель, составляет 3 года 11 месяцев, исходя из реальной ситуации.

Измерение убытков может быть проведено либо методом прямой капитализации, который более применим к объектам со стабильными денежными потоками, либо методом дисконтирования денежных потоков для объектов, имеющих нестабильные денежные потоки доходов и расходов.

В нашем случае метод дисконтирования денежных потоков позволяет оценить стоимость на основе текущей стоимости, состоящей из прогнозируемых денежных потоков. Он учитывает изменение доходов вследствие колебания урожайности культуры в зависимости от погодных условий.

Для расчета необходимы данные:

- длительность прогнозного периода;
- прогнозные величины денежных потоков;
- ставка дисконтирования.

При определении показателей прогнозного пе-

риода оценщики должны принимать в расчет:

- Длительность прогнозного периода, принятую равной сроку занятия земельного участка (3 года 11 месяцев).

- Показатели дохода, определенные на основании данных по урожайности и стоимости сельскохозяйственной продукции (по картофелю урожайность составила 110 ц/га. 2009 г. для производства картофеля выдался неудачный, поэтому была получена столь низкая урожайность. Цена реализации 1 кг картофеля составила 18 руб. Валовой сбор сенокосов в 2009 году составил 12 ц/га, цена реализации сена 1 кг 2,5 руб.)

- Анализ цены реализации сельскохозяйственной продукции показал, что ее рост в среднем составляет 10 % в год, что будет учтено в дальнейших расчетах.

Коэффициент недосбора урожая учитывает климатические особенности региона и возможность потерь урожая вследствие других природных факторов, он равен величине 0,69.

- Фактическая себестоимость (затраты) производства картофеля составляют 7,32 руб. за 1 кг, по селу себестоимость составила 1,82 руб. за 1 кг. Рост затрат за год принят равным 10 %.

- Налог на прибыль 20 %.

Определение ставки дисконтирования

При определении ставки дисконтирования был применён метод кумулятивного построения.

Основными компонентами ставки дисконтирования являются несколько составляющих:

- безрисковая ставка,
- надбавка за низкую ликвидность,
- надбавка за риск вложения в недвижимость,
- надбавка за инвестиционный менеджмент,

Определение безрисковой ставки.

В практике обычно базовой (безрисковой) принимается ставка по наиболее надежным ценным бумагам и по банковским вкладам.

Ставка средневзвешенной доходности на рынке ГКО-ОФЗ равна 9,01 %. Прогноз снижения безрисковой ставки рассчитывался прямо пропорционально прогнозируемому снижению инфляции.

Прогноз снижения инфляции [42]: 2010 год – 10,3 %; 2011 год - 8,6 %; далее оценщики исходили из допущения, что инфляция будет снижаться по 0,5 % в год, пока не достигнет мирового уровня 3,0 – 3,5 %.

Учитывая состояние экономики региона и влияние окружения на рынок недвижимости, введем следующие надбавки и скидки на риски:

- надбавка за низкую ликвидность (4,22 %);
- надбавка за риск вложения в земли сельскохозяйственного назначения (3 %);
- надбавка за инвестиционный менеджмент (2,5);

Таким образом, коэффициент дисконтирования составит (табл. 23):

Таблица 23

Динамика значения коэффициента
дисконтирования

	1 год	2 год	3 год	11 месяцев	1 год
Коэффициент дисконтирования	18,73	16,03	14,31	13,80	13,30

С учетом всех изменяющихся данных проведем расчет убытка, который возникает вследствие не использования пашен (табл. 24).

Таблица 24

Расчет убытка по пашне

	1 год	2 год	3 год	11 месяцев
Площадь, га	7	7	7	7
Урожайность, ц/га	110	110	110	110
Сбор урожая, ц	770	770	770	770
Коэффициент, учитывающий недосбор урожая	0,69	0,69	0,69	0,69
Цена реализации, руб./кг	18,00	19,80	21,78	23,96
Выручка, руб.	956640	1051448	1157171	1272995
Себестоимость, руб.	536640	620004	682004	749595
Прибыль, руб.	420000	431444	475170	523400

Денежный поток за вычетом налога на прибыль (20 %), руб.	33600	345155	380136	418720
Коэффициент перевода к текущей стоимости	0,9177	0,8001	0,7158	0,6360
Текущая стоимость денежного потока, руб.	308347	276159	272101	266306
Итого убыток, руб.	1122913			

Размер убытка в связи с временным занятием земель пашни на период 3 года 11 месяцев составил 1 122 913 руб.

Анализ документов, представленных арендатором, позволил определить, что в 2009 г. им понесены затраты по приобретению минеральных удобрений для внесения в почву под урожай будущего 2010 г. Общая сумма затрат на удобрения составила 3 125 000 руб. (основание договор мены № 02/03-1 от 02.03.2009 г.). Часть удобрений на сумму 1 189 000 руб. была внесена в пашню под урожай 2009 г., что подтверждается данными по форме № 9-АПК.

Оставшаяся сумма в размере 1 936 000 руб., потраченная на приобретение удобрений, учтена при расчете как убыток и разделена пропорционально площади, занимаемой пашней в целом по хозяйству. На оцениваемый земельный участок пропорционально доле пашни приходятся затра-

ты на удобрение в сумме 1 200 620 руб.

Таким образом, общая сумма убытка составляет 2 323 533 руб.

Но кроме пашни изымаются земли, используемые под пастбища и сенокосы. В табл. 25 приведены данные по расчету убытка по этой категории земель.

Таблица 25

Расчет убытка по пастбищу

Показатель	1 год	2 год	3 год	11 месяцев
Площадь, га	21,72	21,72	21,72	21,72
Урожайность, ц/га	12	12	12	12
Сбор урожая, ц.	260,6	260,6	260,6	260,6
Коэффициент, учитывающий недобор урожая	0,90	0,90	0,90	0,90
Цена реализации, руб.кг.	2,50	2,75	3,03	3,33
Выручка, руб.	58635	64499	71066	78102
Себестоимость, руб.	42686	46908	51599	56759
Прибыль, руб.	15949	17591	19467	21343
Денежный поток за вычетом налога на прибыль (20%), руб.	12759	14073	15574	17074
Коэффициент перевода к текущей стоимости	0,9177	0,8001	0,7158	0,6360

Текущая стоимость денежного потока, руб.	11709	11260	11148	10859
Итого убыток, руб.	44976			

ВЫВОД:

Произведенные расчеты позволили определить, что размер компенсационных выплат, возникающих при причине временного занятия земель под строительство трубопровода, составит 2 368 509 руб. в эту цифру входит величина реального ущерба и упущенной выгоды.

Кроме того, строители оплачивают и арендную плату за использование земельного участка на время строительства, которая составила 1 946 787 руб.

Следовательно, землепользователь за использование земель своего участка получит сумму 4 315 296 рублей.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Земля является сложным экономическим объектом, операции с которым требуют формирования земельно-имущественных отношений адекватных современному развитию общества.

По мере развития экономики страны, локальных земельных рынков, роста спроса на земельные участки собственники участков, их владельцы вступают в экономические отношения, которые регулируются правовыми экономическими, экологическими нормами.

Это наглядно подтверждается характеристикой процесса изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, приведенной в данной работе.

В практике земельно-имущественных отношений Российской Федерации установлен приоритет государственных и муниципальных интересов над частными.

Изъятие земельного участка – это вмешательство в частную собственность, что приводит к столкновению интересов собственников, владельцев, арендаторов по вопросу о размере убытков. Решение этого вопроса возможно при ответе на другие: как определить размер выплат; какие затраты будут учитываться; каким образом определить упущенную выгоду; как учесть потери естественного потенциала лесных земель и земель сельскохозяйственного назначения?

Часть вопросов находит ответы в практике их решения, другие – требуют проведения исследовательских работ.

Опыт работы с землями сельскохозяйственного назначения выявил, что не на все земельные участки определены права собственности; в практике сельхозпроизводителями используются краткосрочные договора аренды (менее года), что не дает возможности получить компенсацию своих затрат.

Неразрешенным в полной мере остается вопрос об учете потери продуктивности сельскохозяйственных земель.

В данной работе рассмотрена наиболее часто встречающаяся методика оценки стоимости убытков, учитывающая реалии сегодняшней действительности.

Приведенные примеры позволяют увидеть объем необходимой информации, позволяющей выполнить работу, а также риски, которые нужно учитывать в подобных ситуациях.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации. – М.: Проспект, Омега-Л, 2009. – 104.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая, вторая, третья, четвертая). – Новосибирск: Норматика, 2015. – 559 с. – (Кодексы. Законы. Нормы).
3. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. С.А. Боголюбова. – Москва: Проспект, 2015. – 768 с.
4. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федеральный закон от 24 июля 2002 №101 – ФЗ // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / АО «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
5. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федеральный закон от 29 июля 1998 №135 – ФЗ // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / АО «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
6. О введение в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: федеральный закон от 29 декабря 2004 №189 – ФЗ // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / АО «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
7. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: федеральный закон от 25 октября 2001 №137 – ФЗ // КонсультантПлюс

[Электронный ресурс] / АО «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

8. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: федеральный закон от 21 декабря 2004 №172 – ФЗ // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / АО «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

9. Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц постановление правительства РФ от 7 мая 2003 года №262 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / АО «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

10. Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах проведения размера арендной платы, а так же порядка, условиях и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 года №582 // КонсультантПлюс [Электронный

ресурс] / АО «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

11. Общие понятия оценки, подходы к оценке и требованиям к проведению оценки (ФСО №1) № 256, утвержден приказом Минэкономразвития России федеральный стандарт оценки от 20.07.2007г. // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / АО «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

12. Цели оценки и виды стоимости (ФСО №2) № 255, утвержден приказом Минэкономразвития России федеральный закон от 20.07. 2007г.

13. Требования к отчету об оценке (ФСО №3) №254, утвержден приказом Минэкономразвития России федеральный закон от 20.07.2007г.

14. Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков: распоряжение Минэкономразвития России: федеральный закон от 06.03.2007г. № 568-Р // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / АО «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

15. Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков: распоряжение Минэкономразвития России от 20.07.2007г. № 1102-Р // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / АО «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

16. Об организации и о проведении XXII олимпийских зимних игр и XI паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон № 310 – ФЗ от 1 декабря 2007г. // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / АО «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

17. Развитие сельского хозяйства Хабаровского края: постановление правительства Хабаровского края от 26.07.2009 г. № 97-ПР // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / АО «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

18. Стратегия социального и экономического развития Хабаровского края на период 2025 года: утверждена постановлением Правительства Хабаровского края от 13.01.2009г. №1-пр. г. Хабаровск – 2009.

19. Социально-экономическое положение городов и районов Хабаровского края. Январь – сентябрь 2009 г. // Статистический бюллетень №169. / Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Хабаровскому краю. – Хабаровск, 2009г.

20. О состоянии и использовании земель Хабаровского края в 2008 г.: доклад – Хабаровск, 2009.

21. О состоянии и использовании земель Хабаровского края в 2015г.: доклад – Хабаровск, 2016.

22. О состоянии и использовании земель Хабаровского края в 2016г.: доклад – Хабаровск, 201.

23. О состоянии и использовании земель Хабаровского края в 2009г: доклад – Хабаровск, 2010, 132с.

24. Латынцев А.В., Расчет убытков в коммерческой деятельности. / А.В. Латынцев, О.В. Латынцев –М: Изд-во Леке книга, М; 2002 – 325 с.

25. Иофинов С. А. Справочник по эксплуатации машинно-тракторного парка / С. Ф. Иофинов, Э. П. Бабенко, Ю. А. Зуев. – М.: Агропромиздат, 1985.

26. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации: в 3 т. 3-е изд., перераб. и доп. /под ред. Т. Е Абовой, А. Ю. Кабалкина. – М.:

Юрат-Издат, 2006. – 920с.

27. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации /под ред. С. И. Сай, С. А. Боголюбова. – СПб.: Питер, 2008-550 с.

28. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации /под ред. М. Ю. Тихомирова. – М.: Изд-во. М. Ю. Тихомирова, 2008. – 385 с.

29. Корнеев А. Л. Возмещение убытков при изъятии земельных участков /А. Л. Корнеев // Правовые вопросы недвижимости. – 2005. – №1.

30. Корнеев А. Л. Некоторые вопросы изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд /А.Л. Корнеев// Экологическое право. – 2005. – №1.

31. Коростылев С.П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управление недвижимостью/ С. П. Коростылев – М: Изд-во Маросейка, 2009. – 495 с.
32. Красов О. И. Земельное право современной России: Учеб. пособие./ О. И. Красов – М.: Дело, 2006. – 624 с.
33. Медведева О. Е. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества: прил. к журналу «Имущественные отношения в Российской Федерации»/ О. Е. Медведева. – М., 2004.– 128 с
34. Медведева О. Е. Проблемы землепользования в России. / О. Е. Медведева – М.: ООО «Типография ЛЕВКО», Институт устойчивого развития / Центр экологического развития России, 2009. – 104 с.
35. Прогнозирование развития сельского хозяйства южных территорий Дальнего Востока / А. С. Шелепа, [и др.] – М. – 2009. – 60 с.
36. Пуртова Л. Н. Энергетическое состояние почв Дальнего Востока России. / Л. И. Пуртова, Н. М. Костенко – Владивосток Дальнаука, 2003. – 136 с.
37. Попова Л. И. Состояние рынков земельных участков Хабаровского края // Проблемы инновационного и экономического роста в условиях кризиса : материалы международной научно-практической конференции /под ред. А. Е. Зубарева: в 2

т./ Л. И. Попова – Хабаровск: Изд-во Тихоокеан-го ун-та, 2010.

38. Формирование организационно-экономического механизма восстановления и развития производственного потенциала в АПК Дальнего Востока./ А. С. Шелепа [и др.] – Хабаровск: РИЦ ХГА-ЭП, 2006. – 44 с.

39. Вклад крестьянских (фермерских) хозяйств в развитие сельскохозяйственного производства : аналитическая записка / Хабаровскстат. – Хабаровск, 2009. – 38 с.

40. Дальневосточный федеральный округ. 2008 : статистич. Сб. / Хабаровскстат – Хабаровск, 2009. – 176 с.

41. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности сельскохозяйственных организаций Хабаровского края в 2008 г. : статистический сборник № 61. – Хабаровск, 2009.

42. Посевные площади и фактический сбор урожая сельскохозяйственных культур в Хабаровском крае в 2009 г. : статистич. Бюллетень. –2010 – № 5.

43. Программирование – процесс созидательный. // Направление Дальний Восток. – 2009. – № 5.

44. Реализация сельскохозяйственной продукции сельскохозяйственными организациями Хабаровского края в 2008 г. : статистич. бюллетень. – 2009. – №30

45. Состояние агропромышленного комплекса

Хабаровского края в 2008 г. : бюл./ Хабаровскстат. – Хабаровск, 2009. – 59 с.

46. Хабаровский район в 2008 г. : стат. Сб./Хабаровскстат. – Хабаровск – 2009. – 78 с.

47. Россия: Макроэкономические прогнозы. Ежемесячный обзор. РосБизнесКонсалтинг 2009. Июнь www.rbc.ru

48. Бизнес-газета «Дальний Восток», 2009. Декабрь

ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, И УТВЕРЖДЕННЫЕ НАЦИОНАЛЬНЫМ СОВЕТОМ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В ходе выполнения работ по оценке объектов недвижимости, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов и в соответствии с Федеральным законом № 310 – ФЗ «Об организации и о проведении XXII олимпийских зимних игр и XI паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации.» Национальным советом оценочной деятельности России протоколом № 15 от 23.12.2009г. приняты Методические рекомендации, где уточнены термины, используемые в процессе оценки.

Данные термины, используемые в оценке объектов, приводятся ниже.

Акт осмотра объекта оценки – документ, в котором оценщик, как правило, вместе с владельцем земельного участка фиксирует соответствие размера и формы земельного участка, наличие и состояние других объектов недвижимости, а также иных улучшений земельного участка сведениями, содержащимся в представленных оценщику пра-

воустанавливающих и иных документах об оценке оценки.

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Безрисковая ставка – ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.

Дата осмотра объекта оценки – дата, на которую оценщик совместно с собственником (землепользователем, землевладельцем, арендатором или другими правообладателями) земельного участка и/или других объектов недвижимости фиксирует состояние осмотренного объекта оценки.

Дата оценки (дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую в соответствии с заданием на оценку определяется рыночная цена земельного участка с учетом сложившегося состояния рынка недвижимости.

Дата расчета размера убытков – дата, по состоянию на которую определяется размер убытков.

Дисконтирование – процесс проведения всех потенциальных будущих доходов к дате проведе-

ния оценки (дата расчета размера убытков) по соответствующей ставке дисконтирования.

Денежный поток обладателей прав на земельный участок – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, увеличивающих величину денежных средств правообладателей земельных участков.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом. Согласно федеральному закону от 22.07.2008г. №141 – ФЗ земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования. Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование.

Землевладельцы – лица, владеющие и поль-

зующиеся земельными участками на праве пожизненного владения. Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству. Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности.

Изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд – принудительное прекращение прав на землю.

Оценка соразмерной платы за сервитут – это установление (определение) величины соразмерной платы за сервитут.

Период восстановления нарушенного землепользования – срок, в течение которого обладатели прав на земельные участки смогут достичь таких условий землепользования, которые были бы идентичны (равны) условиям землепользования, существовавшим у обладателей прав на земельные участки до нарушения их права.

Постоянный сервитут – сервитут, устанавливаемый без ограничения его действия во времени.

Права аренды на земельный участок – права на земельный участок лиц, не являющихся собственниками земельных участков. Лицо, не являющееся собственником земельного участка (арендатор), осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

Рекультивация земель – мероприятия по сохранению почв и их плодородия, охране, снятию, сохранению и рациональному использованию плодородного слоя почвы, а также меры по восстановлению нарушенных земель и вовлечения их в хозяйственный оборот.

Сервитут – право лица (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

Собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков

(п. 3 ст. 5 ЗК РФ). Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе сдавать, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидания будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Представляет собой общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учетом риска, присущего обладанию этим активом, на соответствующем праве.

Убытки – расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права.

Упущенная выгода обладателей прав на земельные участки – неполученный доход, который обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены.

Определение стоимости убытков, возникающих
при изъятии или временном занятии земель
для государственных и муниципальных нужд

Методические рекомендации
для муниципальных образований
Хабаровского края

Подготовлено к печати Ассоциацией
«Совет муниципальных образований
Хабаровского края»,
680000, г. Хабаровск, ул. М. Амурского, 32,
тел. 31-63-34

Отпечатано в типографии: ООО «ЖУК»,
г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Павловского д. 11
Подписано к печати 28 декабря 2017 г.
Заказ №_____. Тираж 300 экз.