



АКТУАЛЬНАЯ ПРАКТИКА И НОВЫЕ МЕТОДИКИ СУДЕБНОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

Международная научно-практическая конференция

26 ноября 2024 года

Практические аспекты определения платы за сервитут в рамках комплексных землеустроительных и стоимостных судебных экспертиз

Савельев Андрей Викторович

Региональный представитель Союза финансово-экономических судебных экспертов
на территории Самарской области

Член Экспертного совета Ассоциации Саморегулируемая организация
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков»

Заместитель директора по научно-методической и экспертной работе
ООО «Территориальное агентство оценки»

Сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Публичный сервитут - право лица (лиц) на ограниченное пользование чужим недвижимым имуществом, обеспечивающее интересы государства, местного самоуправления или местного населения, устанавливаемое на основании решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Частный сервитут – право лица (лиц) на ограниченное пользование чужим недвижимым имуществом, обеспечивающее интересы конкретных лиц, устанавливаемое по соглашению сторон или на основании решения суда.

Соглашение о сервитуте – соглашение между правообладателем недвижимого имущества, обремененного сервитутом, и лицами, в интересах которых установлен данный сервитут.

Сервитуарий - лицо, в интересах которого устанавливается сервитут, инициатор заключения соглашения о сервитуте, которому требуется получение ограниченного права пользования чужим недвижимым имуществом.

Соразмерная плата за сервитут – единовременная или периодическая плата правообладателю недвижимого имущества, обремененного сервитутом, от лиц, в интересах которых установлен данный сервитут.

- 1) Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ст. 216, 274, 275-276, 277, 613, 694).
- 2) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ст. 23, 39).
- 3) Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017.

Основная существующая нормативная и методическая база по определению размера платы за сервитут

- 4) Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- 5) Методические рекомендации по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 04.06.2019 № 321.
- 6) Правила определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, утвержденные постановлением Правительства РФ от 23 декабря 2014 № 1461.
- 7) Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут, утвержденные Федеральной службой земельного кадастра России 17.03.2004.
- 8) Решение Верховного Суда Российской Федерации от 18.12.2014 № АКПИ14-1093.

Основная существующая нормативная и методическая база по определению размера платы за сервитут

- 9) *Яскевич Е.Е.* Методика оценки влияния внешних износов, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости // <https://срспра.ru/store/methodology/external-wear/> .
- 10) *Мамонтов В.Д., Сутягин В.Ю., Радюкова Я.Ю.* Земельные сервитуты: практика оценки соразмерной платы // Вестник ТГУ. 2015. Выпуск 2.
- 11) *Федоров Е.В.* Методика определения стоимости соразмерной платы за сервитут // Оценщик.ру: <https://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitut.html> .
- 12) *Бакулина А.А.* Оценка соразмерной платы за пользование сервитутом: монография / А.А. Бакулина. - М.: Финансовый университет, 2016.

Основная существующая нормативная и методическая база по определению размера платы за сервитут

- 13) Методические рекомендации по учету обременений и сервитутов в оценке стоимости, утверждены решением Совета СРО Ассоциация оценщиков «СПО» от 26.05.2021, Протокол № 11.
- 14) Методические рекомендации по определению соразмерной платы за сервитут (СПОД РОО 03-14-2023), утверждены решением Совета РОО от 03.12.2021, Протокол № 86. Изменения приняты и одобрены решением Методического Совета РОО от «20» апреля 2023 года, протокол №2.
- 15) Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- 16) Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

- 17) *Русанов М.М.* Об определении платы за публичный сервитут в отношении земельных участков // Вопросы оценки. 2021. № 4.
- 18) *Савельев А.В.* Определение размера платы за публичный сервитут с учетом его влияния на возможности правообладателя земельного участка // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 1 (268). С. 37-52
- 19) *Михайлов А.И., Русанов М.М.* Об определении платы за публичный сервитут в отношении земельных участков с учетом степени ограничения прав собственника (правообладателя) земельного участка // Вопросы оценки. 2024. № 1.
- 20) *Баринов Н.П., Савельев А.В.* Об экономически обоснованной величине периодической платы за публичный сервитут в отношении земельных участков // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 2 (269). С. 45-52

Плата за публичный сервитут в отношении **земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам**, определяется в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" [4] и методическими рекомендациями [5], утверждаемыми федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. Размер такой платы определяется на дату, предшествующую не более чем на тридцать дней дате направления правообладателю земельного участка соглашения об осуществлении публичного сервитута [2]

Принимая решение об определении характера платы за сервитут (единовременной выплате в полном объеме или периодических платежах в течение всего срока действия сервитута), в целях наибольшего соблюдения **баланса интересов** истца и ответчика необходимо учитывать не только содержание заявленных истцом требований, но и конкретные условия, и объем сервитута [3].

Плата за сервитут определяется исходя из **принципов разумности** и **соразмерности** с учетом характера деятельности сторон, площади и срока установления сервитута и может иметь как форму единовременного платежа, так и периодических платежей [3].

Размер платы за сервитут должен быть **соразмерен** той **материальной выгоде**, которую приобретает собственник земельного участка в результате установления сервитута, компенсируя те **ограничения**, которые претерпевает собственник земельного участка, обремененного сервитутом [3].

При определении платы за публичный сервитут рекомендуется исходить из того, что такая плата представляет собой определяемую, в том числе с учетом положений Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" [4], **разницу** между рыночной стоимостью земельного участка (в случае установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности) либо рыночной стоимостью прав на земельный участок, предоставленный гражданину или юридическому лицу (в случае установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности), до установления публичного сервитута и после его установления (учитывая ограничения использования земельного участка и другие обстоятельства, возникающие в связи с установлением публичного сервитута и той деятельностью, которая может осуществляться на земельном участке обладателем публичного сервитута) [5].

Принципы определения размера платы за пользование сервитутом

Пункт 10 ст. 23 ЗК РФ гласит:

«В случае если размещение объекта, указанного в подпункте 1 статьи 39.37 настоящего Кодекса, на земельном участке приведет к невозможности использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием или существенным затруднениям в его использовании в течение срока, превышающего срок, предусмотренный подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.44 настоящего Кодекса, размещение указанного сооружения на земельном участке, принадлежащем гражданину или юридическому лицу, на условиях публичного сервитута не осуществляется. **В данном случае размещение указанного сооружения может быть осуществлено после изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд** при соблюдении условий, предусмотренных статьями 49 и 56.3 настоящего Кодекса».

Согласно подп. 4 п. 1 ст. 39.44 ЗК РФ:

«**В установлении публичного сервитута должно быть отказано**, если: ...осуществление деятельности, для обеспечения которой испрашивается публичный сервитут, а также вызванные указанной деятельностью ограничения прав на землю повлекут невозможность использования или существенное затруднение в использовании земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества в соответствии с их разрешенным использованием в течение более чем трех месяцев в отношении земельных участков, предназначенных для жилищного строительства (в том числе индивидуального жилищного строительства), ведения личного подсобного хозяйства, гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, или одного года в отношении иных земельных участков. Положения настоящего подпункта **не применяются** в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам или юридическим лицам» [2].

Для земельных участков, находящихся в частной собственности либо в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам, срок, в течение которого использование земельных участков в соответствии с их разрешенным использованием будет невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением публичного сервитута, составляет не более 1 года.

Данный фактор должен быть учтен при расчете платы за публичный сервитут

В случае если соглашением об осуществлении публичного сервитута определяется, что плата за публичный сервитут должна вноситься **периодическими платежами**, то для расчета такого платежа рекомендуется общий размер платы, определенный в соответствии с Методическими рекомендациями, разделять на общее число запланированных платежей. Одновременно в указанном случае в соглашении об осуществлении публичного сервитута рекомендуется предусматривать, что такие платежи могут быть изменены на размер уровня инфляции за каждый год, в течение которого будет действовать указанное соглашение об установлении сервитута [5].

УДК 347.268

М.М. Русанов,
начальник отдела оценки и торгов
ООО «Газпром инвест»,
г. Санкт-Петербург

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ ПЛАТЫ ЗА ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Ключевые слова: плата за публичный сервитут, ставка конечной доходности, среднегодовой долгосрочный темп роста, среднегодовой уровень инфляции

Аннотация

Приведены соотношения для расчета платы за публичный сервитут для случаев единовременного и периодического платежей. Методология расчета, использованная ранее для расчета рыночной арендной платы за пользование земельным участком, реализована с учетом положений Приказа Минэкономразвития РФ от 4 июня 2019 г. № 321 «Об утверждении методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам». Представленную методологию (с соответствующими корректировками) можно применять при различных вариантах обременения земельного участка публичным сервитутом и при других условиях платежей, определенных соглашением об осуществлении публичного сервитута.

В связи с тем, что положения публикаций [1] «Об оценке рыночной арендной платы и стоимости прав, связанных с договором аренды земельного участка» и [2] «Уточненные соотношения для оценки рыночной арендной платы за пользование земельным участком» стали применяться оценщиками при расчете платы за публичный сервитут, автор считает необходимым сделать ряд уточнений. В данной статье рассмотрен наиболее распространенный вариант обременения земельного участка публичным сервитутом:

- невозможность использования части земельного участка, попадающей в зону публичного сервитута;
- при этом установление публичного сервитута не приведет к ограничениям в части использования остальной части земельного участка, не попадающей в зону публичного сервитута.

МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ПЛАТЫ ЗА ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ

Методология определения платы за публичный сервитут прописана в Приказе Минэкономразвития РФ от 4 июня 2019 г. № 321 «Об утверждении методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам» (далее — Методические рекомендации).

Согласно Методическим рекомендациям, при определении платы за публичный сервитут рекомендуется исходить из того, что такая плата представляет собой определяемую, в том числе с учетом положений Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Россий-

НАЧАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

В статье используются следующие обозначения:

Y — ставка конечной доходности, признаваемая рынком для сдачи земли в аренду, %;

g — среднегодовой долгосрочный темп роста стоимости земли и рыночной арендной платы за землю, %¹;

n — срок установления публичного сервитута, в течение которого использование части земельного участка, попадающей в зону публичного сервитута, невозможно (существенно затруднено), лет;

C — рыночная стоимость земельного участка (стоимость прав на земельный участок) до установления публичного сервитута, руб.;

s — доля части земельного участка, обремененной сервитутом, %;

E — издержки правообладателя, непосредственно связанные с содержанием земельного участка (земельный налог или арендная плата, затраты на страхование при необходимости);

D — потеря дохода от возможной сдачи в аренду земельного участка на рыночных условиях за 1-й год действия публичного сервитута;

$P_{\text{ед}}$ — единовременная плата за публичный сервитут, руб.;

$P_{\text{год}}$ — годовая плата за публичный сервитут, руб. в год;

I — среднегодовой уровень инфляции, %;

РАСЧЕТ ЕДИНОВРЕМЕННОЙ ПЛАТЫ ЗА ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ

Как указано выше, в данной статье рассматривается наиболее распространенный вариант обременения земельного участка публичным сервитутом, при котором невозможно использование только той части земельного участка, которая попадает в зону публичного сервитута.

В этом случае «потерянной» для доходного использования является часть земельного участка стоимостью C_s .

Потеря дохода от возможной сдачи в аренду земельного участка на рыночных условиях за 1-й год действия публичного сервитута составит²

$$D = C_s(Y - g) + E. \quad (1)$$

Потеря дохода от возможной сдачи в аренду земельного участка на рыночных условиях за весь срок действия публичного сервитута³

$$\Pi_{\text{ед}} = \frac{D}{1+Y} + \frac{D(1+g)}{(1+Y)^2} + \dots + \frac{D(1+g)^{n-1}}{(1+Y)^n}. \quad (2)$$

Выражение (2) является геометрической прогрессией и преобразуется⁴ по формуле суммы геометрической прогрессии к виду⁵

$$\Pi_{\text{ед}} = D \frac{1 - ((1+g)/(1+Y))^n}{Y - g}. \quad (3)$$

Подставляя в формулу (3) формулу (1), получаем:

$$\Pi_{\text{ед}} = C_s - C_s \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n + E \frac{1 - ((1+g)/(1+Y))^n}{Y - g}. \quad (4)$$

² Статья [2]. Арендные платежи индексируются в течение договора аренды пропорционально стоимости земли, растущей со среднегодовым темпом g , платежи в конце года (фактически в данном случае имеем дело с моделью Гордона). Автор обращает внимание на необходимость учета издержек на содержание земельного участка E , так как в период действия публичного сервитута стоимость обремененной части земельного участка для правообладателя отрицательна — доход отсутствует, а издержки нести приходится.

³ Потеря дохода от возможной сдачи в аренду земельного участка расчет ежегодно с темпом g . Предполагается, что издержки E (земельный налог или арендная плата) также растут ежегодно с темпом g ввиду переоценки кадастровой стоимости или индексации по заключенному договору аренды.

⁴ Процесс преобразования приведен в статье [2].

⁵ Очевидно, что при $g = 0$ формула (3) преобразуется в 5-ю функцию сложного процента (текущая стоимость обычного аннуитета).

$$\Pi_{\text{ед}} = Cs - Cs \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n + E \frac{1 - ((1+g)/(1+Y))^n}{Y-g}. \quad (4)$$

Проанализируем формулу (4).

Первое слагаемое Cs представляет собой рыночную стоимость части земельного участка, обремененной публичным сервитутом.

Второе слагаемое с отрицательным знаком представляет собой учет ограниченности публичного сервитута во времени.

Третье слагаемое представляет собой текущую стоимость издержек на содержание обремененной публичным сервитутом части земельного участка за срок действия публичного сервитута.

Очевидно, что при n , стремящемся к бесконечности (например, при $n = 49$ лет), второе вычитаемое стремится к нулю, в этом случае плата за публичный сервитут близка к рыночной стоимости части земельного участка, обремененной публичным сервитутом (плюс компенсация издержек на содержание обремененной публичным сервитутом части земельного участка).

Савельев А.В. Определение размера платы за публичный сервитут с учетом его влияния на возможности правообладателя земельного участка // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 1 (268). С. 37-52

РЕГИОНАЛЬНАЯ И ОТРАСЛЕВАЯ ЭКОНОМИКА ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ ХОЗЯЙСТВОМ

Определение размера платы за публичный сервитут с учетом его влияния на возможности правообладателя земельного участка *

А.В. Савельев

заместитель директора по научно-методической и экспертной работе компании «Территориальное агентство оценки», член Экспертного совета Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», региональный представитель Союза финансово-экономических судебных экспертов на территории Самарской области (г. Самара)

Андрей Викторович Савельев, saveliev@taosamara.ru

В российском законодательстве бóльшая часть норм о сервитуте прописана в Гражданском кодексе Российской Федерации (ст. 216, 274–277, 613, 694) [1, 2]. Вторым по значимости документом является Земельный кодекс Российской Федерации (ст. 23, 39) [3]. Сервитутам также посвящен Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок [4].

Понятия, используемые в статье

Сервитут – право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Публичный сервитут – право лица (лиц) на ограниченное пользование чужим недвижимым имуществом, обеспечивающее интересы государства, местного самоуправления или местного населения, устанавливаемое на основании решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Частный сервитут – право лица (лиц) на ограниченное пользование чужим недвижимым имуществом, обеспечивающее интересы конкретных лиц, устанавливаемое по соглашению сторон или на основании решения суда.

Соглашение о сервитуте – соглашение между правообладателем недвижимого имущества, обремененного сервитутом, и лицами, в интересах которых установлен сервитут.

Савельев А.В. Определение размера платы за публичный сервитут с учетом его влияния на возможности правообладателя земельного участка // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 1 (268). С. 37-52

Определение единовременной платы за публичный сервитут при частичной невозможности использования правообладателем земельного участка части земельного участка, попадающего в зону публичного сервитута

В общем случае обременения земельного участка публичным сервитутом, при котором частично невозможно использование правообладателем земельного участка части такого участка, попадающего в зону публичного сервитута, общая формула определения единовременной платы за публичный сервитут будет иметь следующий вид:

$$P_{ед} = \left\{ C \times s - C \times s \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n + E \frac{1 - \left[\frac{1+g}{1+Y} \right]^n}{Y-g} \right\} \times K_{СВС}, \quad (2)$$

где C – стоимость прав на земельный участок до установления публичного сервитута, р.;

s – доля части земельного участка, обремененной сервитутом, %;

Y – ставка конечной доходности (ставка дисконтирования), признаваемая рынком для сдачи земли в аренду, %;

g – среднегодовой долгосрочный темп роста стоимости земли и рыночной арендной платы за землю, %;

n – срок установления публичного сервитута, годы;

E – издержки правообладателя, непосредственно связанные с содержанием обремененной сервитутом части земельного участка (земельный налог или арендная плата, затраты на страхование при необходимости) за первый год действия публичного сервитута, р.;

$K_{СВС}$ – коэффициент, учитывающий степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка.

Савельев А.В. Определение размера платы за публичный сервитут с учетом его влияния на возможности правообладателя земельного участка // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 1 (268). С. 37-52

Коэффициент, учитывающий степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка, может иметь следующие предельные (граничные) значения:

- $K_{CVC} = 1,00$ – влияние сервитута на возможности правообладателя земельного участка максимально (сервитут полностью препятствует правообладателю земельного участка использовать обремененную сервитутом часть земельного участка), интенсивность предполагаемого использования сервитуарием обремененной сервитутом части земельного участка максимальна;
- $K_{CVC} = 0,00$ – влияние сервитута на возможности правообладателя земельного участка отсутствует (сервитут абсолютно не препятствует правообладателю земельного участка использовать обремененную сервитутом часть земельного участка), интенсивность предполагаемого использования сервитуарием обремененной сервитутом части земельного участка минимальна, материальная выгода сервитуария от установления публичного сервитута отсутствует.

Савельев А.В. Определение размера платы за публичный сервитут с учетом его влияния на возможности правообладателя земельного участка // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 1 (268). С. 37-52

При обосновании величины коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка, **необходимо принимать во внимание следующие обстоятельства:**

- **условия соглашения или проекта соглашения об осуществлении публичного сервитута**, в котором указаны права и обязанности сервитутария и правообладателя земельного участка в течение периода действия публичного сервитута;
- состояние земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут, и его готовность к использованию в соответствии с разрешенным использованием, **до установления публичного сервитута**;
- существовавшие **до установления публичного сервитута ограничения (обременения) прав** на земельный участок, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- характер **дополнительных неудобств (ограничений)**, испытываемых правообладателем земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут, в результате установления сервитута (**по сравнению с ситуацией «до установления сервитута»**) – например, в случае, когда публичный сервитут устанавливается в границах охранных зон, не позволявших правообладателю земельного участка использовать земельный участок в полной мере еще до установления публичного сервитута

Савельев А.В. Определение размера платы за публичный сервитут с учетом его влияния на возможности правообладателя земельного участка // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 1 (268). С. 37-52

Величина коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка, может характеризоваться следующими факторами:

- **интенсивность** предполагаемого использования сервитуарием обремененной сервитутом части земельного участка;
- степень **дополнительных ограничений** использования правообладателем земельного участка обремененной сервитутом части земельного участка;
- характер **дополнительных неудобств**, испытываемых правообладателем земельного участка, обремененного сервитутом;
- степень влияния сервитута на **возможность распоряжения** земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

Целесообразно идентифицировать лишь основные факторы, поскольку увеличение количества факторов может привести к излишней детализации конечного результата оценки. Кроме того, среди большого количества факторов часть из них могут дублировать друг друга или быть взаимообусловленными.

Методология определения платы за публичный сервитут

Савельев А.В. Определение размера платы за публичный сервитут с учетом его влияния на возможности правообладателя земельного участка // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 1 (268). С. 37-52

Пример возможной балльной шкалы для обоснования величина коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка

Фактор, определяющий величину коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка	Балльная оценка				
	1	2	3	4	5
Интенсивность предполагаемого использования сервитуарием обремененной сервитутом части земельного участка	Низкая – сервитут используется крайне редко	Ниже среднего – сервитут используется достаточно редко	Средняя – сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего – сервитут используется достаточно часто	Высокая – сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень дополнительных ограничений использования правообладателем земельного участка обремененной сервитутом части земельного участка	Незначительная – препятствия для использования практически отсутствуют	Ниже среднего – имеются незначительные препятствия для использования	Средняя – имеются ощутимые препятствия для использования	Выше среднего – имеются значительные препятствия для использования	Значительная – полная потеря возможности использования
Характер дополнительных неудобств, испытываемых правообладателем земельного участка, обремененного сервитутом	Незначительный – неудобства практически отсутствуют	Ниже среднего – незначительные неудобства	Средний – ощутимые неудобства	Выше среднего – значительные неудобства	Значительный – максимальные неудобства
Степень влияния сервитута на возможность распоряжения земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода)	Низкая – сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка как значительное	Ниже среднего – наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя – сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего – наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	Высокая – сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор

Савельев А.В. Определение размера платы за публичный сервитут с учетом его влияния на возможности правообладателя земельного участка // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 1 (268). С. 37-52

Если между факторами и результирующим параметром существует прямая связь, то коэффициент, учитывающий степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка, может быть рассчитан по следующей формуле:

$$K_{CBC} = K_{min} + \frac{B_i - B_{min}}{B_{max} - B_{min}} \times (K_{max} - K_{min}), \quad (3)$$

где K_{CBC} – расчетное значение коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка;

K_{min} – минимальное возможное значение коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка;

K_{max} – максимальное возможное значение коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка;

B_{min} – минимальное возможное количество баллов;

B_{max} – максимальное возможное количество баллов;

B_i – расчетное количество баллов.

Методология определения платы за публичный сервитут

Савельев А.В. Определение размера платы за публичный сервитут с учетом его влияния на возможности правообладателя земельного участка // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 1 (268). С. 37-52

Пример практической реализации обоснования величины коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка

для случая публичного сервитута, установленного на незначительной части земельного участка, относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием «для сельскохозяйственного производства», для размещения протяженного заглубленного линейного объекта

(специфика линейного объекта и глубина его заложения составляют незначительные препятствия и неудобства правообладателю земельного участка для продолжения ведения сельскохозяйственного производства)

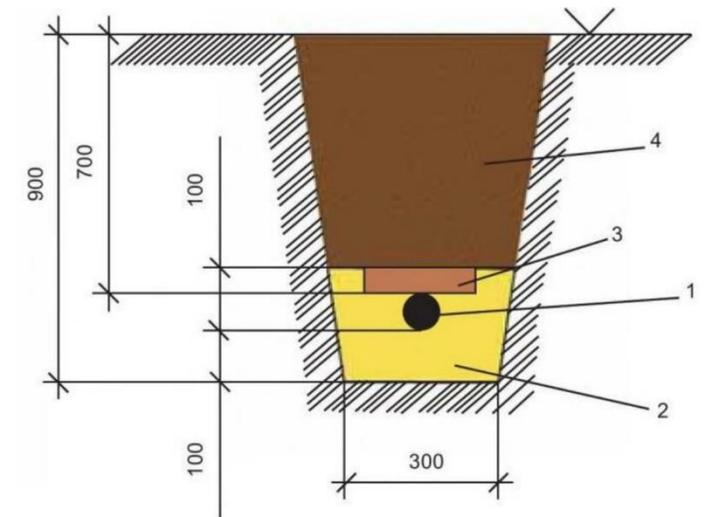


Схема укладки кабеля в готовую траншею шириной 300 мм и глубиной 900 мм: 1 — кабель; 2 — песок; 3 — кирпич; 4 — естественный грунт

Методология определения платы за публичный сервитут

Савельев А.В. Определение размера платы за публичный сервитут с учетом его влияния на возможности правообладателя земельного участка // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 1 (268). С. 37-52

Публичный сервитут, установленный на незначительной части земельного участка, относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием «для сельскохозяйственного производства», для размещения протяженного заглубленного линейного объекта (специфика линейного объекта и глубина его заложения составляют незначительные препятствия и неудобства правообладателю земельного участка для продолжения ведения сельскохозяйственного производства)

N п/п	Фактор, определяющий величину коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка	Бальная оценка				
		1	2	3	4	5
1	Интенсивность предполагаемого использования сервитуарием обремененной сервитутом части земельного участка	Низкая, сервитут используется крайне редко	Ниже среднего, сервитут используется достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, сервитут используется достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
2	Степень дополнительных ограничений использования правообладателем земельного участка обремененной сервитутом части земельного участка	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования	Средняя, составляет ощутимые препятствия для использования	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования	Значительная, полная потеря возможности для использования
3	Характер дополнительных неудобств, испытываемых правообладателем земельного участка, обремененного сервитутом	Незначительный, неудобства практически отсутствуют	Ниже среднего, составляет незначительные неудобства	Средний, присутствуют ощутимые неудобства	Выше среднего, составляет значительные неудобства	Значительный, составляет максимальные неудобства
4	Степень влияния сервитута на возможность распоряжения земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода)	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор

Методология определения платы за публичный сервитут

Савельев А.В. Определение размера платы за публичный сервитут с учетом его влияния на возможности правообладателя земельного участка // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 1 (268). С. 37-52

Пример практической реализации обоснования величины коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка

Фактор, определяющий величину коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка	Балльная оценка				
	1	2	3	4	5
Интенсивность предполагаемого использования сервитуарием обремененной сервитутом части земельного участка					X
Степень дополнительных ограничений использования правообладателем земельного участка обремененной сервитутом части земельного участка		X			
Характер дополнительных неудобств, испытываемых правообладателем земельного участка, обремененного сервитутом		X			
Степень влияния сервитута на возможность распоряжения земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода)	X				
Количество наблюдений	1	2	0	0	1
Количество баллов	1	4	0	0	5
Расчетное количество баллов (B_i)	10				
Минимальное возможное количество баллов (B_{min})	4				
Максимальное возможное количество баллов (B_{max})	20				
Минимальное возможное значение коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка (K_{min})	0,00				
Максимальное возможное значение коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка (K_{max})	1,00				
Расчетное значение коэффициента, учитывающего степень влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка ($K_{свс}$)	0,375				

Методология определения платы за публичный сервитут

Савельев А.В. Определение размера платы за публичный сервитут с учетом его влияния на возможности правообладателя земельного участка // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 1 (268). С. 37-52

Расчет годовой платы за публичный сервитут $\Pi_{\text{год}}$
при различных условиях соглашения об осуществлении публичного сервитута

Вид платежа	Ситуация	
	Платежи в течение всего срока соглашения об осуществлении публичного сервитута <i>индексируются на уровень инфляции I</i> (в таблице указан платеж 1-го года)	Платежи в течение всего срока соглашения об осуществлении публичного сервитута <i>постоянные</i>
В конце года	$(1+I) \frac{\Pi_{\text{ед}}}{n}$	ПЛТ($I, n, -\Pi_{\text{ед}}, 0$) или ⁶ $\Pi_{\text{ед}} \frac{I}{1-(1+I)^{-n}}$
Авансовый	$\frac{\Pi_{\text{ед}}}{n}$	ПЛТ($I, n, -\Pi_{\text{ед}}, 1$) или ⁷ $\Pi_{\text{ед}} \frac{I}{(1+I) - (1+I)^{-(n-1)}}$
В середине года	$(1+I)^{0,5} \frac{\Pi_{\text{ед}}}{n}$	$(1+I)^{0,5} \cdot \text{ПЛТ}(I, n, -\Pi_{\text{ед}}, 1)$ или $(1+I)^{0,5} \cdot \Pi_{\text{ед}} \frac{I}{(1+I) - (1+I)^{-(n-1)}}$

Исходя из экономической логики использования функций сложного процента,
в качестве показателя процентной ставки целесообразнее использовать среднегодовую ставку конечной доходности (ставку дисконтирования), признаваемую рынком для сдачи земли в аренду, за срок установления публичного сервитута

Использование в качестве показателя процентной ставки **среднегодового уровня инфляции** вместо среднегодовой ставки конечной доходности (ставки дисконтирования) **может внести значительные искажения** в расчетное значение годовой платы за публичный сервитут при условии постоянных платежей в течение всего срока соглашения об осуществлении публичного сервитута

Михайлов А.И., Русанов М.М. Об определении платы за публичный сервитут в отношении земельных участков с учетом степени ограничения прав собственника (правообладателя) земельного участка // Вопросы оценки. 2024. № 1

УДК 347.268

А.И. Михайлов,
главный эксперт ПАО «Газпром»,
г. Санкт-Петербург

М.М. Русанов,
начальник отдела оценки и торгов ООО «Газпром инвест»,
г. Санкт-Петербург

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ ПЛАТЫ ЗА ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ СТЕПЕНИ ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВ СОБСТВЕННИКА (ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Ключевые слова: плата за публичный сервитут, земельные участки, обременение земельного участка, разрешенное использование, ограничение прав, учет степени ограничения прав

Аннотация

Приведены соотношения для расчета платы за публичный сервитут с учетом степени ограничения прав собственника (правообладателя) в результате установления публичного сервитута и срока, в течение которого использование земельных участков в соответствии с их разрешенным использованием будет невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением публичного сервитута. Методология расчета реализована с учетом положений Приказа Минэкономразвития РФ от 4 июня 2019 г. № 321 «Об утверждении методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам». Представленную методологию (с соответствующими корректировками) можно применять при различных вариантах обременения земельного участка публичным сервитутом.

Михайлов А.И., Русанов М.М. Об определении платы за публичный сервитут в отношении земельных участков с учетом степени ограничения прав собственника (правообладателя) земельного участка // Вопросы оценки. 2024. № 1

Необходимость учета степени обременения публичным сервитутом земельного участка подтверждена судебной практикой. Как указано в Постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 18.04.2023 № Ф09-1686/23 по делу № А60-11833/2022: *«Принятие оценщиком, составившим отчет истца, в качестве разницы рыночной стоимости части земельного участка истца до и после установления публичного сервитута полной рыночной стоимости части земельного участка, в отношении которой установлен сервитут (т.е. фактическое обнуление стоимости части земельного участка), не является правильным, не соответствует вышеуказанным нормам и рекомендациям и не учитывает степень ограничения прав собственника в отношении этой части с учетом существующих ограничений и фактического использования земельного участка, местности и расположения газопровода».*

Михайлов А.И., Русанов М.М. Об определении платы за публичный сервитут в отношении земельных участков с учетом степени ограничения прав собственника (правообладателя) земельного участка // Вопросы оценки. 2024. № 1

УСЛОВИЯ УСТАНОВЛЕНИЯ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА В СООТВЕТСТВИИ С ЗЕМЕЛЬНЫМ КОДЕКСОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Пункт 10 ст. 23 ЗК РФ гласит:

«В случае если размещение объекта, указанного в подпункте 1 статьи 39.37 настоящего Кодекса, на земельном участке приведет к невозможности использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием или существенным затруднениям в его использовании в течение срока, превышающего срок, предусмотренный подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.44 настоящего Кодекса, размещение указанного сооружения на земельном участке, принадлежащем гражданину или юридическому лицу, на условиях публичного сервитута не осуществляется. В данном случае размещение указанного сооружения может быть осуществлено после изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд при соблюдении условий, предусмотренных статьями 49 и 56.3 настоящего Кодекса».

Согласно подп. 4 п. 1 ст. 39.44 ЗК РФ:

«В установлении публичного сервитута должно быть отказано, если: ...осуществление деятельности, для обеспечения которой испрашивается публичный сервитут, а также вызванные указанной деятельностью ограничения прав на землю повлекут невозможность использования или существенное затруднение в использовании земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества в соответствии с их разрешенным использованием в течение более чем трех месяцев в отношении земельных участков, предназначенных для жилищного строительства (в том числе индивидуального жилищного строительства), ведения личного подсобного хозяйства, гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, или одного года в отношении иных земельных участков. Положения настоящего подпункта не применяются в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам или юридическим лицам».

Таким образом, для земельных участков, находящихся в частной собственности либо в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам, срок, в течение которого использование земельных участков в соответствии с их разрешенным использованием будет невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением публичного сервитута, составляет не более 1 года. Данный фактор должен быть учтен при расчете платы за публичный сервитут.

Михайлов А.И., Русанов М.М. Об определении платы за публичный сервитут в отношении земельных участков с учетом степени ограничения прав собственника (правообладателя) земельного участка // Вопросы оценки. 2024. № 1

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

В статье используются следующие обозначения:

Y — ставка конечной доходности, признаваемая рынком для сдачи земли в аренду, %;

g — среднегодовой долгосрочный темп роста стоимости земли и рыночной арендной платы за землю, %⁷;

n — срок установления публичного сервитута, лет;

$n_{\text{нев}}$ — срок, в течение которого использование земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием будет невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением публичного сервитута (период строительства или реконструкции объекта, для которого установлен публичный сервитут), лет. Данный срок указан в приказе об установлении публичного сервитута;

$n_{\text{экспл}} = n - n_{\text{нев}}$ — период эксплуатации объекта, для строительства (реконструкции) и эксплуатации которого установлен публичный сервитут, лет;

C — рыночная стоимость земельного участка (стоимость прав на земельный участок) до установления публичного сервитута, руб.;

s — доля части земельного участка, обремененной сервитутом, %;

E — издержки правообладателя, непосредственно связанные с содержанием земельного участка (земельный налог или арендная плата, затраты на страхование при необходимости), руб./год;

$\Pi_{\text{ед}}$ — единовременная плата за публичный сервитут, руб.;

$\Pi_{\text{ед}}(n)$ — единовременная плата за публичный сервитут при условии невозможности использования части земельного участка, попадающей в зону публичного сервитута, в течение всего срока публичного сервитута n , руб.;

$\Pi_{\text{ед}}(n_{\text{нев}})$ — единовременная плата за публичный сервитут при условии невозможности использования части земельного участка, попадающей в зону публичного сервитута, в течение периода $n_{\text{нев}}$, руб.;

⁷ При определенных допущениях может быть принят равным среднегодовому уровню инфляции.

$\Pi_{\text{ед}}(n_{\text{экспл}})$ — единовременная плата за публичный сервитут при условии невозможности использования части земельного участка, попадающей в зону публичного сервитута, в течение периода $n_{\text{экспл}}$, руб.;

$K_{\text{соп-нев}}$ — коэффициент, учитывающий степень ограничения прав собственника (правообладателя) земельного участка в период, в течение которого использование части земельного участка, обремененной публичным сервитутом, невозможно или существенно затруднено;

$K_{\text{соп-экспл}}$ — коэффициент, учитывающий степень ограничения прав собственника (правообладателя) земельного участка в период эксплуатации.

Михайлов А.И., Русанов М.М. Об определении платы за публичный сервитут в отношении земельных участков с учетом степени ограничения прав собственника (правообладателя) земельного участка // Вопросы оценки. 2024. № 1

РАСЧЕТ ЕДИНОВРЕМЕННОЙ ПЛАТЫ ЗА ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ

С учетом выводов статьи [1] единовременную плату за публичный сервитут можно определить следующим образом:

$$\Pi_{\text{ед}} = K_{\text{соп-нев}} \Pi_{\text{ед}}(n_{\text{нев}}) + K_{\text{соп-экспл}} \Pi_{\text{ед}}(n_{\text{экспл}}),$$

где

$$K_{\text{соп-нев}} = 1,0;$$

$$\Pi_{\text{ед}}(n_{\text{нев}}) = Cs - Cs \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^{n_{\text{нев}}} + E \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^{n_{\text{нев}}}}{Y-g};$$

$$\Pi_{\text{ед}}(n) = Cs - Cs \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n + E \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n}{Y-g};$$

$$\Pi_{\text{ед}}(n_{\text{экспл}}) = \Pi_{\text{ед}}(n) - \Pi_{\text{ед}}(n_{\text{нев}}).$$

Расчет коэффициента $K_{\text{соп-экспл}}$ представлен ниже.

Как отмечено выше, коэффициент, учитывающий степень ограничения прав собственника (правообладателя) земельного участка в период, в течение которого использование части земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием будет невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением публичного сервитута, равен 1,0.

Методология определения платы за публичный сервитут

Михайлов А.И., Русанов М.М. Об определении платы за публичный сервитут в отношении земельных участков с учетом степени ограничения прав собственника (правообладателя) земельного участка // Вопросы оценки. 2024. № 1

Таблица 1. Градация факторов степени ограничения прав собственника (правообладателя) земельного участка

Фактор/степень влияния	Низкая	Умеренная	Средняя	Повышенная	Высокая
Объем и содержание работ, осуществляемых владельцем публичного сервитута (интенсивность предполагаемого использования сервитуарием обремененной публичным сервитутом части земельного участка)	Низкая, интенсивность использования публичного сервитута низкая	Ниже среднего, публичный сервитут используется достаточно редко	Средняя, публичный сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, публичный сервитут используется достаточно часто	Высокая, публичный сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень дополнительных ограничений использования правообладателем земельного участка обремененной публичным сервитутом части земельного участка (затруднение хозяйственной деятельности в связи с осуществлением публичного сервитута в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок)	Низкая, публичный сервитут практически не создает ограничений для хозяйственной деятельности правообладателя в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок	Ниже среднего, наличие публичного сервитута накладывает незначительное ограничение на хозяйственную деятельность правообладателя по сравнению с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок	Средняя, наличие публичного сервитута оказывает влияние на ограничение хозяйственной деятельности правообладателя по сравнению с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок	Выше среднего, наличие публичного сервитута накладывает значительное ограничение на хозяйственную деятельность правообладателя по сравнению с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок	Высокая, публичный сервитут практически препятствует хозяйственной деятельности правообладателя по сравнению с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок
Характер дополнительных неудобств, испытываемых правообладателем земельного участка, обремененного публичным сервитутом	Низкая, публичный сервитут практически не причиняет неудобства правообладателю земельного участка, обремененного публичным сервитутом	Ниже среднего, наличие публичного сервитута незначительно причиняет неудобства правообладателю земельного участка, обремененного публичным сервитутом	Средняя, наличие публичного сервитута причиняет неудобства правообладателю земельного участка, обремененного публичным сервитутом	Выше среднего, наличие публичного сервитута значительно причиняет неудобства правообладателю земельного участка, обремененного публичным сервитутом	Высокая, наличие публичного сервитута практически полностью делает неудобным использование земельного участка, обремененного публичным сервитутом
Степень влияния публичного сервитута на возможность распоряжения земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода)	Низкая, публичный сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие публичного сервитута не воспринимается участниками рынка как значительное ограничение	Ниже среднего, наличие публичного сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, публичный сервитут влияет на распоряжение земельным участком	Выше среднего, наличие публичного сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	Высокая, публичный сервитут практически препятствует совершению сделок с земельным участком. Наличие публичного сервитута воспринимается участниками рынка как серьезный негативный фактор

Михайлов А.И., Русанов М.М. Об определении платы за публичный сервитут в отношении земельных участков с учетом степени ограничения прав собственника (правообладателя) земельного участка // Вопросы оценки. 2024. № 1

Расчет значения результирующего признака $K_{\text{соп}}$ будет осуществляться по формулам:

а) если между факторами и результирующим параметром существует прямая связь, то модель расчета принимает следующий вид [3]:

$$K_{\text{соп}} = K_{\text{min}} + \frac{B_i - B_{\text{min}}}{B_{\text{max}} - B_{\text{min}}}(K_{\text{max}} - K_{\text{min}});$$

б) если между факторами и результирующим параметром наблюдается обратная связь, то формула расчета выглядит следующим образом [3]:

$$K_{\text{соп}} = K_{\text{min}} + \left(1 - \frac{B_i - B_{\text{min}}}{B_{\text{max}} - B_{\text{min}}}\right)(K_{\text{max}} - K_{\text{min}}),$$

где B_{max} , B_{min} , B_i — максимальное возможное, минимальное возможное, расчетное количество баллов;
 K_{max} , K_{min} — максимально и минимально возможное значение результирующего признака.

Поскольку представленный метод является экспертным, то на практике оценщикам необходимо привести в комментариях подробное обоснование степени учета факторов, ограничивающих права правообладателя.

Михайлов А.И., Русанов М.М. Об определении платы за публичный сервитут в отношении земельных участков с учетом степени ограничения прав собственника (правообладателя) земельного участка // Вопросы оценки. 2024. № 1

ПРИМЕР РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ

В качестве примера рассмотрим следующий случай. Оценивается плата за публичный сервитут на часть земельного участка площадью 1 000 м² из исходного земельного участка площадью 10 000 м², относящегося к землям сельскохозяйственного назначения, на котором выращивают сельскохозяйственные культуры. Публичный сервитут устанавливается на 10 лет с целью строительства и эксплуатации магистрального газопровода. Срок, в течение которого использование земельного участка будет невозможно или затруднено, составляет 12 месяцев. Строительство магистрального газопровода будет осуществляться путем открытой прокладки в траншею, после чего магистральный газопровод будет закопан, а на поверхности земли будут расположены информационные столбы и контрольно-измерительные приборы. На исходном земельном участке до установления публичного сервитута отсутствовали какие-либо ограничения (обременения) прав. Установление публичного сервитута не приведет к ограничениям при использовании остальной части земельного участка, не попадающей в зону публичного сервитута.

Методология определения платы за публичный сервитут

Михайлов А.И., Русанов М.М. Об определении платы за публичный сервитут в отношении земельных участков с учетом степени ограничения прав собственника (правообладателя) земельного участка // Вопросы оценки. 2024. № 1

Таблица 2. Расчет коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника (правообладателя) в результате установления публичного сервитута, на период эксплуатации объекта

№	Фактор, учитывающий степень ограничения прав	Балльная оценка					Обоснование
		1	2	3	4	5	
1	Объем и содержание работ, осуществляемых владельцем публичного сервитута (интенсивность предполагаемого использования сервитутарием обремененной публичным сервитутом части земельного участка)		x				На период эксплуатации магистральный газопровод находится под землей, на поверхности земли будут расположены информационные столбы и контрольно-измерительные приборы, площадь которых незначительна. На период эксплуатации магистрального газопровода сервитут будет <i>использоваться со степенью интенсивности ниже среднего</i> , в основном в случае проведения текущих и капитальных ремонтов, если они будут необходимы
2	Степень дополнительных ограничений использования правообладателем земельного участка обремененной публичным сервитутом части земельного участка (затруднение хозяйственной деятельности в связи с осуществлением публичного сервитута в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок)		x				Учитывая, что на период эксплуатации на поверхности земли будут расположены информационные столбы и контрольно-измерительные приборы, площадь которых незначительна, то наличие публичного сервитута <i>создает незначительные ограничения</i> для хозяйственной деятельности правообладателя в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок до установления публичного сервитута
3	Характер дополнительных неудобств, испытываемых правообладателем земельного участка, обремененного публичным сервитутом		x				На этапе эксплуатации магистрального газопровода у правообладателя земельного участка будет отсутствовать возможность использовать часть земельного участка, обремененную публичным сервитутом, под некоторые дополнительные виды пользования, например, недропользование, водопользование, возведение построек. Вместе с тем, на период эксплуатации магистрального газопровода правообладатель земельного участка сможет пользоваться частью земельного участка, обремененную публичным сервитутом, по назначению. Таким образом, наличие публичного сервитута <i>оказывает незначительные неудобства (степень влияния ниже среднего)</i> правообладателю земельного участка, обремененного публичным сервитутом
4	Степень влияния публичного сервитута на возможность распоряжения земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода)		x				На период эксплуатации магистрального газопровода фактическая площадь, находящихся на поверхности земли информационных столбов и контрольно-измерительных приборов, будет значительно меньше, чем установленная площадь публичного сервитута 1 000 м ² . Обременение земельного участка публичным сервитутом не лишает собственника (правообладателя) земельного участка прав владения, пользования и распоряжения, создает лишь некоторые <i>незначительные ограничения</i> при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как <i>незначительное ограничение</i> при совершении сделок
5	Количество наблюдений		4				
6	Количество баллов		8				
7	Итоговое значение баллов			8			
8	Минимальное количество баллов			4			
9	Максимальное количество баллов			20			
10	Минимальный значение коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута			0			
11	Максимальное значение коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута			1			
12	Расчетное значение коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута, на период эксплуатации			0,25			$p. 10 + (p. 7 - p. 8) / [(p. 9 - p. 8) \times (p. 11 - p. 10)] = 0 + (8 - 4) / [(20 - 4) \times (1 - 0)]$

Методология определения платы за публичный сервитут

Михайлов А.И., Русанов М.М. Об определении платы за публичный сервитут в отношении земельных участков с учетом степени ограничения прав собственника (правообладателя) земельного участка // Вопросы оценки. 2024. № 1

Таблица 3. Расчет платы за публичный сервитут

Параметр	Значение	Комментарий
Площадь публичного сервитута, м ²	1 000	Исходные данные
Площадь земельного участка, м ²	10 000	Исходные данные
Доля части земельного участка, обремененной сервитутом, s , %	10	1 000 / 10 000
Рыночная стоимость земельного участка (стоимость прав на земельный участок) до установления публичного сервитута C , руб.	200 000	Расчет оценщика (20 руб./м ²)
Кадастровая стоимость исходного земельного участка, руб.	150 000	Данные Росреестра (15 руб./м ²)
Ставка земельного налога, %	0,3	Законодательство
Ставка конечной доходности, признаваемая рынком для сдачи земли в аренду, Y , %	14,0	Расчет оценщика
Среднегодовой долгосрочный темп роста стоимости земли и рыночной арендной платы за землю g , %	4,0	Расчет оценщика
Срок установления публичного сервитута n , лет	10	Приказ об установлении публичного сервитута
Срок, в течение которого использование земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием будет невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением публичного сервитута, $n_{нев}$, лет	1	Приказ об установлении публичного сервитута
<i>Расчет единовременной платы за публичный сервитут</i>		
$C \times s$	20 000	$200\,000 \times 10\%$
Издержки правообладателя, непосредственно связанные с содержанием земельного участка (земельный налог) E , руб./год	45	$150\,000 \times 10\% \times 0,3\%$
$(1 + g) / (1 + Y)$	0,912	$(1 + 4\%) / (1 + 14\%)$
$Y - g$	0,10	$14\% - 4\%$
$P_{ед}(n)$, руб.	12 284,6	$20\,000 - 20\,000 \times 0,912^{10} + 45 \times (1 - 0,912^{10}) / 0,10$
$P_{ед}(n_{нев})$, руб.	1 793,9	$20\,000 - 20\,000 \times 0,912^1 + 45 \times (1 - 0,912^1) / 0,10$
$P_{ед}(n_{экспл})$, руб.	10 490,7	$12\,284,6 - 1\,793,9$
$K_{соп-нев}$	1,0	Использование невозможно (или существенно затруднено)
$K_{соп-экспл}$	0,25	Расчет в табл. 2
$P_{ед}$ — единовременная плата за публичный сервитут, руб.	4 416,5	$1\,793,9 \times 1,0 + 10\,490,7 \times 0,25$

Баринов Н.П., Савельев А.В. Об экономически обоснованной величине периодической платы за публичный сервитут в отношении земельных участков // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 2 (269). С. 45-52

ФИНАНСЫ

ФИНАНСЫ, ДЕНЕЖНОЕ ОБРАЩЕНИЕ И КРЕДИТ

Об экономически обоснованной величине периодической платы за публичный сервитут в отношении земельных участков

Н.П. Баринов

кандидат технических наук, доцент, директор по научно-методической работе консалтинговой группы «Аверс» (г. Санкт-Петербург)

А.В. Савельев

заместитель директора по научно-методической и экспертной работе компании «Территориальное агентство оценки» (г. Самара)

Николай Петрович Баринов, n.barinov@bk.ru

Величина платы за публичный сервитут определяется согласно положениям Методических рекомендаций (далее – МР) по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам [1].

Согласно содержанию МР (за исключением пункта 13) основным видом платы за сервитут является единовременная выплата, равная разности рыночных стоимостей прав (в том числе права собственности) на земельный участок до установления сервитута и после его установления. В этой части МР обеспечивают получение экономически обоснованного общего размера платы за сервитут. В единственном пункте МР (пункте 13) предусматривается возможность внесения платы за сервитут периодическими платежами и устанавливаются правила определения таких платежей: «13. В случае если соглашением об осуществлении публичного сервитута определяется, что плата за публичный сервитут должна вноситься периодическими платежами, то для расчета такого платежа рекомендуется общий размер платы, определенный в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями, разделять на общее число запланированных платежей. Одновременно в указанном случае в соглашении об осуществлении публичного сервитута рекомендуется предусматривать, что такие платежи могут быть изменены на размер уровня инфляции за каждый год, в течение которого будет действовать указанное соглашение об установлении сервитута».

Баринов Н.П., Савельев А.В. Об экономически обоснованной величине периодической платы за публичный сервитут в отношении земельных участков // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 2 (269). С. 45-52

Суммы дисконтированных периодических платежей за сервитут в долях от общего размера платежа

Срок соглашения, годы	Платеж первого года по МР, д. е.	Среднегодовая инфляция, %	Ставка дисконтирования, %	Сумма дисконтированных платежей, в процентах от ОРП		
				авансовых	в середине года	в конце года
49	2,041	4,0	8,1	45,7	44,0	42,3
25	4,00			65,3	62,9	60,5
10	10,00	4,5	8,6	84,6	81,2	77,9

Как видно, суммы дисконтированных периодических годовых платежей существенно меньше общего размера платы за сервитут и неравенство усиливается с увеличением срока действия соглашения об установлении сервитута. При самом неблагоприятном для правообладателя земельного участка сроке соглашения 49 лет приведенная сумма годовых платежей составляет менее половины общего размера платы за сервитут. При бóльших значениях ставки дисконтирования неравенства будут только усиливаться.

Восстановить равенства ОРП и суммы приведенных периодических платежей возможно индексацией платежа первого года, размер которого определен по правилу, приведенному в пункте 13 МР, и последующих платежей с темпом, равным ставке дисконтирова-

ния. Вторым вариантом обеспечения равенства (при сохранении индексации на инфляцию потребительской корзины, что удобно и контролируемо) является увеличение размера платежа первого года.

Баринов Н.П., Савельев А.В. Об экономически обоснованной величине периодической платы за публичный сервитут в отношении земельных участков // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 2 (269). С. 45-52

Таблица 2

Расчет годовой платы за публичный сервитут при равновеликих (аннуитетных) периодических платежах за все n лет действия соглашения о сервитуте

Вид платежа	Годовая плата ($P_{год}$)
авансовый	$P_{год\ ав} = ОРП \times \frac{Y}{(1+Y) - (1+Y)^{-(n-1)}}$
в середине года	$P_{год\ с.г} = (1+Y)^{0,5} \times ОРП \times \frac{Y}{(1+Y) - (1+Y)^{-(n-1)}}$
в конце года	$P_{год\ к.г} = ОРП \times \frac{Y}{1 - (1+Y)^{-n}}$

Уместно отметить, что аналогичные соотношения, приведенные в работе [2] и использующие в качестве процентной ставки темп инфляции потребительской корзины, не являются рыночными (экономически обоснованными).

Методология определения платы за публичный сервитут

Влияние процентной ставки на величину равновеликих (аннуитетных) периодических платежей за сервитут

Единовременная плата за публичный сервитут, руб.	1 000 000		
Срок установления публичного сервитута, лет	10		
Величина процентной ставки, используемой для расчета годовой платы за публичный сервитут, при равновеликих (аннуитетных) периодических платежах за весь срок установления публичного сервитута, % / год	4,0%	7,5%	15,0%
Год	Величина годового платежа (при платежах в конце года), руб		
1	123 291	145 686	199 252
2	123 291	145 686	199 252
3	123 291	145 686	199 252
4	123 291	145 686	199 252
5	123 291	145 686	199 252
6	123 291	145 686	199 252
7	123 291	145 686	199 252
8	123 291	145 686	199 252
9	123 291	145 686	199 252
10	123 291	145 686	199 252

Баринов Н.П., Савельев А.В. Об экономически обоснованной величине периодической платы за публичный сервитут в отношении земельных участков // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 2 (269). С. 45-52

Выводы

1. Существующая редакция Методических рекомендаций, утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 июня 2019 года № 321, не обеспечивает расчет экономически обоснованной величины периодических платежей за установление публичного сервитута в отношении земельных участков. Предусмотренные пунктом 13 МР правила расчета первого годового платежа и индексации последующих платежей противоречат остальному содержанию МР и приводят к тому, что сумма приведенных периодических платежей оказывается меньше общего размера платежа за сервитут, рассчитанного согласно МР. Тем самым ущемляется право правообладателей земельных участков на получение соразмерной платы за сервитут при заключении соглашения, предусматривающего внесение платы периодическими платежами.

2. Равенство приведенной суммы периодических платежей величине общего размера платы за сервитут при сохранении условия индексации платежей на размер уровня инфляции можно обеспечить посредством увеличения платежа за первый год действия соглашения о сервитуте. Размер этого платежа может устанавливаться оценщиком исходя из равенства суммы дисконтированных периодических платежей за время действия соглашения общему размеру платы за сервитут, рассчитанному согласно МР. Получены расчетные выражения для экономически обоснованных величин платежа первого года при трех вариантах его позиционирования в течение года.

3. До внесения необходимых изменений в пункт 13 МР можно рекомендовать правообладателям земельных участков заключать соглашения об установлении публичного сервитута, предусматривающие единовременную выплату общего размера платы за сервитут либо равновеликие периодические платежи, рассчитанные с использованием общего размера платы за сервитут и пятой функции сложного процента «взнос на амортизацию единицы» со ставкой дисконтирования в качестве показателя процентной ставки.

Спасибо за внимание!

Андрей Викторович Савельев
+7 (846) 270-72-50
+7-917-101-46-21
saveliev@taosamara.ru
andreysav@mail.ru
taosamara.ru