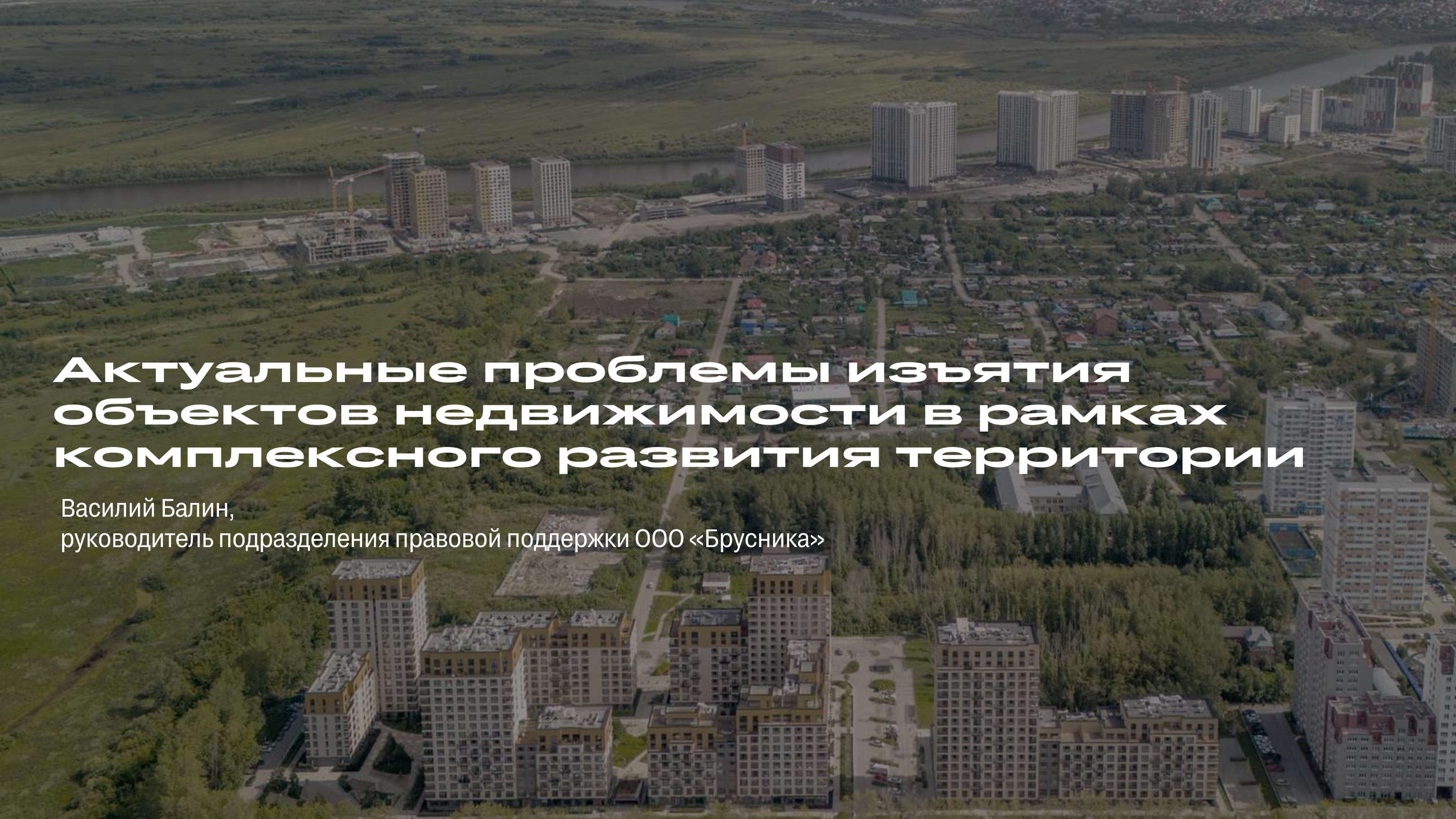
БРУСНИКА



# Актуальные проблемы изъятия объектов недвижимости в рамках комплексного развития территории

Василий Балин,
руководитель подразделения правовой поддержки ООО «Брусника»

# Основные проблемы

с которыми сегодня сталкивается застройщик при изъятии объектов в рамках реализации процедур комплексного развития территории в Тюменской области:

— Отсутствие возможности изъятия объекта недвижимости без земельного участка;

— Отсутствие возможности изъятия самовольных построек;

— Начисление НДФЛ при заключении договоров купли-продажи объектов в границах территории КРТ.

# Варианты решения

### Отсутствие возможности изъятия объекта недвижимости без земельного участка

В настоящее время в Арбитражном суде Тюменской области рассматривается дело об обязании Администрации города Тюмени принять решение об изъятии жилого дома в отсутствие сформированного под ним земельного участка. В случае принятия по нему решения об удовлетворении заявленных требований будет создан прецедент, который в дальнейшем даст правовые основания для принятия Администрацией подобных решений во внесудебном порядке.

### Отсутствие возможности изъятия самовольных построек

В связи с тем, что у самовольной постройки отсутствует правообладатель, трудно предложить какой-либо вариант нормативного урегулирования данного вопроса. Таким образом, единственной возможностью установить порядок компенсации стоимости подобных объектов – правоприменительная практика.

### Начисление НДФЛ при заключении договоров купли-продажи объектов в границах территории КРТ

Согласно пункту 6 статьи 217.1. предусматривается, что законом субъекта Российской Федерации вплоть до нуля для всех или отдельных категорий налогоплательщиков и (или) объектов недвижимого имущества может быть уменьшен минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества, указанный в пункте 4 вышеуказанной статьи.

С учетом вышеизложенного, в целях оптимизации процедур по комплексному развитию территории, считаем необходимым внести изменения в законодательные акты Тюменской области в части уменьшения до 0 предельного срока владения объектами недвижимости гражданами, объекты недвижимости которых входят в границу территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, распространив действие данной нормы также на предыдущий период.

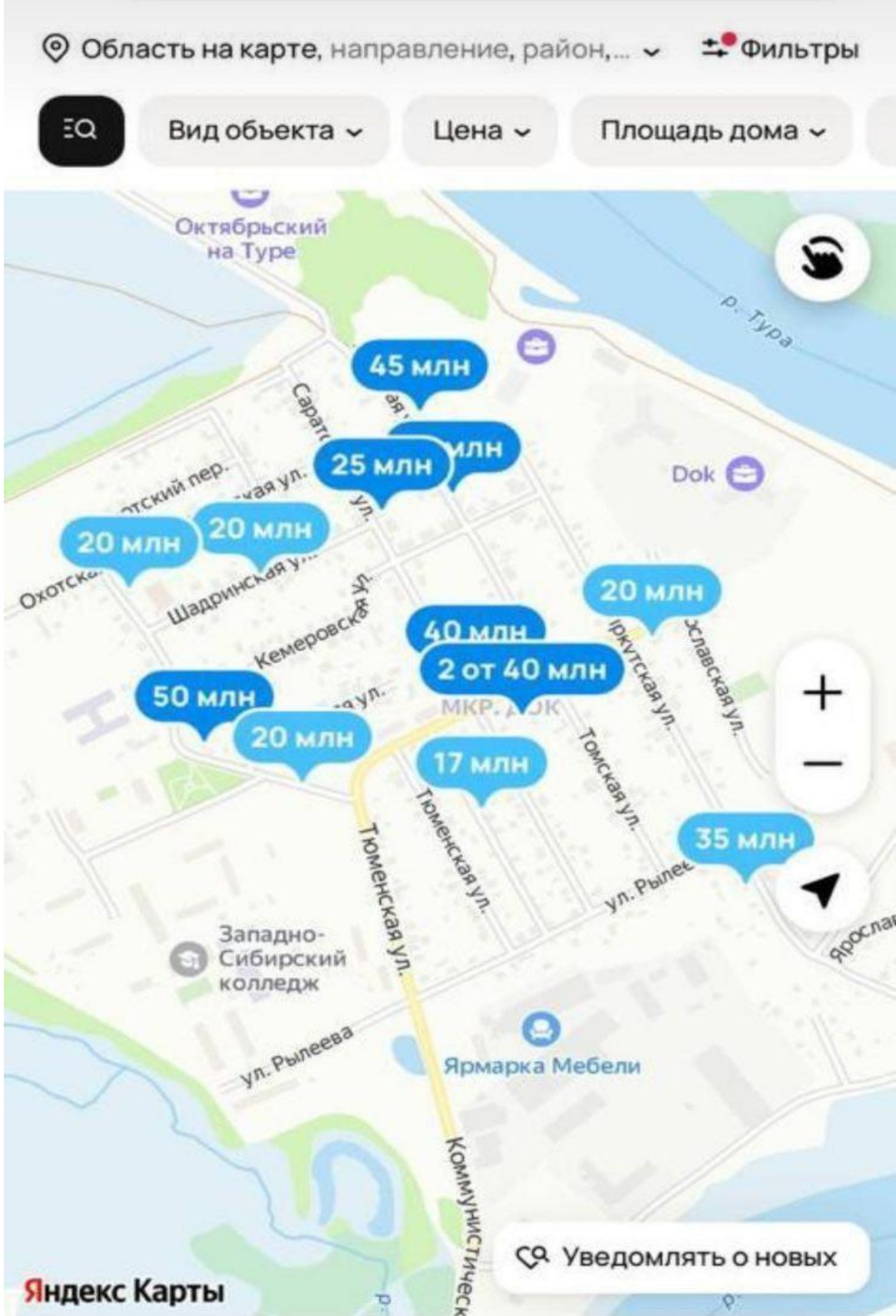
# Вопросы, возникающие при оценке изымаемых объектов (практика правоприменения)

1. Злоупотребления при осуществлении оценки в рамках КРТ;
2. Применение анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости;
3. Оценка самовольных построек.

# Злоупотребления при осуществлении оценки в рамках КРТ

— целенаправленное увеличение стоимости предложений на рынке;

— отсутствие ответственности оценщика за результат.



# Применение анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Согласно разделу VI ФСО N VII и разделу II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков в основе оценок рыночной стоимости недвижимости лежит принцип наиболее эффективного использования, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправданно.

Руководствуясь данным принципом, зачастую оценщики, в целях увеличения стоимости объектов, при оценке определяют возможное использование земельных участков, на которых расположены индивидуальные жилые дома, как многоквартирное жилищное строительство, которое планируется осуществлять застройщик в рамках реализации договора о комплексном развитии территории.

В то же время, важным является принцип, что такое использование должно быть юридически разрешено, оценщики не учитывают требования относительно минимальной площади земельных участков, используемых для целей многоэтажной (высотной) жилой застройки (на сегодняшний день минимальная площадь такого земельного участка определена в размере 6500 м2), которому не соответствует ни один из оцениваемых земельных участков, занятых индивидуальной жилой застройкой.

Таким образом, считаем, что единственно допустимым видом разрешенного использования при оценке земельных участков, занятых индивидуальными жилыми домами, является индивидуальная жилая застройка.

# Определение рыночной стоимости самовольных построек

В рамках принятых на территории города Тюмени решений в границах территорий, подлежащих комплексному развитию, имеется достаточно большое количество индивидуальных жилых домов, права на которые не оформлены, то есть данные объекты носят статус самовольных построек. Согласно условиям заключенных договоров застройщик должен выплатить компенсацию стоимости жилья, в том числе, пользователям таких объектов.

Изъять такие объекты, как мы ранее рассмотрели, не представляется возможным, таким образом, решение вопроса о выплате компенсации возможно либо по соглашению сторон либо в судебном порядке.

В связи с тем, что в силу закона (статья 222 ГК РФ) право собственности на самовольные постройки не возникает, суды исходят из того, что рыночная стоимость таких объектов не может быть определена либо определяется как стоимость материалов, остающихся после ее разбора (Определение Верховного Суда РФ от 30.11.2023 N 305-ЭС23-22936 по делу N А41-84138/2018, Апелляционное определение Челябинского областного суда от 15.04.2014 по делу N 11-3550/2014). В то же время, считаем подобный подход не может быть применим в отношении КРТ, поскольку одной из целей реализации данной процедуры является улучшение жилищных условий проживающих граждан.

В рамках расселения территорий, где застройщиком является Брусника, мы применяем к таким объектам механизмы оценки, аналогичные оценке обычных индивидуальных жилых домов.

БРУСНИКА