

## Особенности определения размера убытков при изъятии части земельного участка

В соответствии с п. 2 ст. 15 ГК 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 неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). В общем случае, при изъятии части земельного участка, убытки, представляют собой разницу между рыночных стоимостей земельного участка до изъятия и оставшегося земельного участка.

В ст. 281 Гражданского кодекса РФ уточняется структура выплачиваемых компенсационных выплат правообладателю при изъятии: выкупная цена должна включать рыночную стоимость изымаемого объекта (земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества), а также все убытки, вызванные изъятием.

В ст. 15 Федерального закона от 01.12.2007 г. № 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 РФ» разделяется выкупная цена и убытки, вызванные изъятием: в соглашении об изъятии выделяется выкупная цена земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества и размер убытков, подлежащих возмещению правообладателям, в связи с изъятием.

Таким образом, для целей определения размера компенсации, необходимо определить рыночную стоимость изымаемого объекта и убытки, вызванные изъятием.

Убытки, вызванные изъятием части земельного участка, являются следствием снижения удельной рыночной стоимости изымаемой и/ или оставшейся части земельного участка, по сравнению с удельной рыночной стоимостью земельного участка до изъятия.

Причинами снижения удельной рыночной стоимости образующихся, в результате изъятия, частей земельного участка могут быть изменение следующих характеристик:

- форма (сокращение эффективности, например: был квадратный, стал треугольный);
- размер (отдаление от оптимального экономического размера, например: на рынке обращаются земельные участки от 4 соток, а размер изымаемой части земельного участка составляет 1 сотка);
- окружение (относится только к оставшемуся земельному участку, например: по изымаемой части земельного участка пройдет высоковольтная линия электропередачи).

Общая формула определения рыночной стоимости прав требования на возмещение убытков<sup>1</sup>, вызванных изъятием части земельного участка, имеет следующий вид:

$$Уб = S_{ОСТ} \times (C_{уд} - C_{уд}^{ОСТ}) + S_{ИЗЫМ} \times (C_{уд} - C_{уд}^{ИЗЫМ}),$$

где  $Уб$  - рыночная стоимость права требования на возмещение убытков, вызванных частичным изъятием, ден. ед.;

$S_{ОСТ}$  - площадь оставшейся части земельного участка, кв.м;

$S_{ИЗЫМ}$  - площадь изымаемой части земельного участка, кв.м;

$C_{уд}$  - удельная рыночная стоимость всего земельного участка, ден. ед./кв.м.;

$C_{уд}^{ОСТ}$  - удельная рыночная стоимость остающейся части земельного участка, ден. ед./кв.м.;

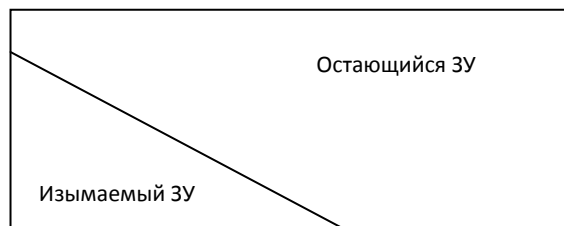
$C_{уд}^{ИЗЫМ}$  - удельная рыночная стоимость изымаемой части земельного участка, ден. ед./кв.м.

Пример расчета размера компенсации представлен далее.

<sup>1</sup> в статье не рассматриваются проблемы идентификации убытков как объектов оценки.

### Исходные данные

Параметр	Значение
Площадь изымаемой части земельного участка, кв.м	400
Площадь остающейся части земельного участка, кв.м	800
Удельная рыночная стоимость всего земельного участка, ден. ед./кв.м.;	25 000
Удельная рыночная стоимость остающейся части земельного участка, ден. ед./кв.м.;	22 000
Удельная рыночная стоимость изымаемой части земельного участка, ден. ед./кв.м.	17 000



$$Комп = C_{ЗУ}^{ИЗЫМ} + Уб.$$

$$C_{ЗУ}^{ИЗЫМ} = S_{ЗУ}^{ИЗЫМ} \times C_{уд}^{ИЗЫМ} = 400 \times 22\,000 = 8\,800\,000 \text{ руб.}$$

$$Уб = 800 \times (25\,000 - 22\,000) + 400 \times (25\,000 - 17\,000) = 5\,600\,000 \text{ руб.}$$

Таким образом, правообладатель должен получить компенсацию в размере 14,4 млн. рублей.