Оценка для целей возмещения убытков при изъятии земельных участков.

Коновалова Анна Валерьевна, студентка
Набережночелнинского института (филиала) КФУ,
Россия, г. Набережные Челны
E-mail: anyuta_anechka@mail.ru
Научный руководитель: **Хакимова Сабина Дамировна**, ассистент.
Набережночелнинский институт (филиал) КФУ,
Россия, г.Набережные Челны
КФУ

В последнее время оценщики сталкиваются с такими задачи, которые выходят за рамки стандартов оценки и действующего законодательства РФ об оценочной деятельности. Примером такой задачи является оценка для целей возмещения убытков при изъятии земельных участков для государственных нужд.

В связи с тем, что значительные инфраструктурные проекты связаны с необходимостью изъятия земельных участков и улучшений на них у собственников или с прекращением прав на объекты недвижимости у арендаторов, поэтому данный вид оценки в настоящее время наиболее актуален. Примером такого изъятия может стать изъятие земельных участков в Сочи в целях размещения олимпийских объектов федерального значения[4].

При решении подобных оценок перед оценщиком ставится задача определения величины убытков, связанных с изъятием земельных участков для государственных нужд. Но как уже упоминалось, такая задача выходит за рамки действующего законодательства в сфере оценочной деятельности, в связи с тем что помимо определения рыночной стоимости недвижимого имущества, оценщик должен также определить величину убытков, которые причинены землепользователю в связи с изъятием. Однако, в действующем оценочном законодательстве (ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», «Федеральные стандарты оценки» - ФСО) отсутствует такой объект оценки как «убытки»[1]. Из этого следует что для проведения оценки необходимо наличие у оценщика углубленных знаний законодательных актов в сфере земельного права и гражданских правоотношений.

В ст. 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».

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 ст. 15 ГК РФ сказано что лицо, право которого было нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков. В понятие убытков, согласно ст. 15 ГК РФ, входят реальный ущерб, под которым понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества, а также упущенная выгода - неполученные доходы, которое это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено[3, с.180].

Источником возмещения убытков являются либо соответствующие бюджеты, либо средства

лиц, в пользу которых участки изымаются.

Размер убытков рассчитывает независимый оценщик.

При определении величины убытков, связанных с изъятием земельного участка, опираясь на практику, оценщик подготавливает 2 документа:

1. отчет об оценке;
2. заключение о величине убытков, причиненных изъятием земельного участка[3].

Для расчета размера убытков проводятся следующие работы:

a. определяются качественные и количественные характеристики земельных участков, и далее осуществляется сбор и обработка необходимой информации и необходимых документов, связанных с земельными участками.
b. определяется и анализируется рынок, к которому относятся земельные участки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также аналоги земельных участков и аргументируется их выбор;
c. проводятся расчеты размера убытков с учетом полученных качественных и количественных характеристик земельных участков, итогов анализа рынка, рисков и прочей информации;
d. рассчитывается итоговая величина размера убытков. Выражается в рублях в виде единой величины, если иное не предусмотрено в договоре на оказание услуг по расчету размера убытков.

К типичным убыткам можно отнести следующие:

1. убытки, связанные с перебазированием;
2. убытки, связанные с государственной регистрацией прав на объекты недвижимости;
3. убытки, связанные с услугами профессиональных участников рынка недвижимости (риэлторов);
4. убытки, связанные с рекультивацией земель;
5. убытки, связанные с утратой многолетних зеленых насаждений;
6. упущенная выгода.

Из всех перечисленных убытков расчет величины упущенной выгоды является самым проблематичным. Упущенная выгода должна осуществляться по специальным правилам, выработанным судебной практикой. Сложность может возникнуть на моменте доказывания наличия упущенной выгоды.

Расчет размера убытков оформляется письменным заключением о размере убытков, содержащим итоговую величину размера убытков. В заключении о размере убытков указывается календарная дата, по состоянию на которую определен размер убытков. При этом расчет размера убытков, причиненных обладателям прав на земельные участки их изъятием, временным занятием или ограничением прав на них, осуществляется по состоянию на календарную дату, предшествующую дню принятия решения об изъятии земельного участка, временном занятии земельного участка или об ограничении прав соответственно.

Список использованной литературы:

1. Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с поправками от 30 декабря 2008 г., 5 февраля, 21 июля 2014 г.)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.

3. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков : учебное пособие / В.И. Петров ; под ред. М.А. Федотовой. — 4-е изд., перераб. — М.: КНОРУС, 2012. — 264 с
4. Коростелев С. П. Проблемы оценки для целей возмещения убытков при изъятии земельных участков [электронный ресурс]. - режим доступа: http://www. ocenchik.ru/docs/227.html