

Учет упущенной выгоды в ходе изъятий земельных участков

Б.А.ФИШМАН

Консалтинговая компания "2Б Диалог"

Ключевые слова: земельный участок, упущенная выгода, изъятие, оценка, собственность

Адрес для корреспонденции: b.fishman@2bdgroup.com

На протяжении многих лет в Москве и Московской области ведутся работы по реконструкции различных объектов инфраструктуры, начиная со строительства новых станции линий метрополитена и заканчивая реконструкцией автомагистралей, позволяющих за кратчайшее время добраться из одной точки города в другую. В связи с такого рода изменениями в рамках программы правительства Москвы по улучшению инфраструктуры и согласно множеству постановлений администрации города проводятся действия по изъятию земельных участков, необходимых для государственных и муниципальных нужд.

Данная статья посвящена вопросам, касающимся определения убытков, возникающих в ходе изъятия земельных участков, попадающих в «красные линии» строительства новых объектов инфраструктуры. В соответствии со ст. 35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. 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.

Ввиду сложившейся ситуации возникает потребность в проведении мероприятий по определению так называемой «выкупной цены» изымае-

мых земельных участков и улучшений, расположенных на них (или размер убытков — при изъятии участков у землевладельцев, землепользователей, арендаторов, т.е. лиц, не являющихся собственниками участка), попадающих в зону строительства новых объектов и для иных целей.

В соответствии со ст. 57 Земельного кодекса РФ возмещению в полном объеме, в том числе упущенной выгоды*, подлежат убытки, причиненные:

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

Данное положение Земельного кодекса РФ трактуется следующим образом: компенсационные выплаты при изъятии земельных участков подлежат выплате не только собственникам земельных участков, но и временным землепользователям, обладающим определенным земельным участком на праве аренды. В повседневной практике довольно часто встречаются договоры аренды, заключаемые с Департаментом земельных ресурсов (ДЗР) на срок от 1 до 5 лет (краткосрочный) и на срок от 25 до 49 лет (долгосрочный). В некоторых случаях встречаются договоры аренды бессрочного (постоянного) пользования, предостав-



ФИШМАН
Борис
Аркадьевич

В 2001-2007 гг. работал в должности инвестиционного аналитика в подразделении корпоративных и инвестиционных банковских услуг банка «Citigroup» Республики Польша. В марте 2008 года занимал должность заместителя руководителя управления инвестиционного проектирования и оценочной деятельности. С 2008 г. — руководитель управления инвестиционного проектирования и оценочной деятельности консалтинговой компании «2Б Диалог».

* Регламентируется 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)».

ляемые государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов РФ, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления во владение и пользование. По особо значимым объектам Правительство Москвы имеет право принимать решение о предоставлении земельного участка сроком до 99 лет. Помимо приведенных выше сроков, иногда фигурирует 10-летний срок аренды земельного участка, который, как правило, относят к долгосрочной аренде.

В ОСНОВНОМ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ ИЗЫМАЮТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, СДАННЫЕ ПОД ЭКСПЛУАТАЦИЮ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, СОБСТВЕННИКАМИ КОТОРЫХ ЯВЛЯЮТСЯ ЮРИДИЧЕСКИЕ ЛИЦА



Долгосрочные договоры предоставляются под строительство и дальнейшую эксплуатацию объектов капитального строительства [1], краткосрочные же договора подразумевают под собой застройку земельных участков легковозводимыми некапитальными сооружениями [2], которые по окончании действия договора аренды можно демонтировать без причинения несоизмеримого ущерба.

Однако не так уж и редко встречаются и земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, а срок действия составляет не более 5 лет. В условиях договоров довольно ясно прописаны положения о возможности на арендуемых земельных участках строительства и дальнейшей эксплуатации объектов капитального строительства. С точки зрения логики, возникает некоторое противоречие. Конечно, в данной ситуации по окончании срока действия договора в соответствии со ст. 621 Гражданского кодекса РФ действует преимущественное право арендатора заключать договор на новый срок при надлежащем исполнении своих обязанностей, указанных в договоре. Но, увы, в случаях, когда органы местного самоуправления уведомлены о грядущих переменах, т.е. есть большая вероятность того, что в ближайшем будущем данный земельный участок подлежит изъятию для федеральных целей, ДЗР может уведомить об отказе в заключении нового договора аренды и считать по истечении срока еще действующего договора его возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок [3].

Действие договора аренды на неопределенный срок на основании ст. 610 Гражданского кодекса РФ подразумевает под собой прекращение действующего на данный момент времени

договора по желанию любой из сторон договора при обязанности предупредить об этом другую сторону за 1 месяц, а при аренде недвижимого имущества — за 3 месяца. Данную ситуацию можно трактовать так: когда срок действия договора становится неопределенным, в случае изъятия земельного участка для нужд города не подлежат возмещению объекты некапитального строительства, т.к. обычно в договорах аренды в разделе «Обязанности арендатора» четко указаны положения о том, что арендатор по истечении срока действия договора обязан вернуть земельный участок в том состоянии, в котором он был на момент его предоставления арендатору.

В случае с объектами капитального строительства такого рода допущения отсутствуют, что говорит о возможности получения компенсации в случае изъятия земельного участка. То есть, исполнительные органы ДЗР, заключая договор аренды, позволяющий арендаторам возводить объекты капитального строительства, подразумевают, что в случае изъятия земельного участка в целях государственных нужд арендодатель обязан будет выкупить объект недвижимости, занимающий данный земельный участок, ввиду того, что на объект недвижимости оформлено право собственности в установленном законом порядке.

В основном для целей федерального значения изымаются земельные участки, сданные под эксплуатацию коммерческой недвижимости, собственниками которых являются юридические лица. Неоднократно встречаются земли сельскохозяйственного назначения.

На основании ст. 57 Земельного кодекса РФ можно сказать, что к размерам причиненных убытков, связанных с изъятием земельных участков, относятся прочие убытки (монтаж, демонтаж и перевозка объектов некапитального строительства и оборудования, расположенных на занимаемых земельных участках) и упущенная выгода, вызванная прекращением доходов, генерируемых земельным участком и улучшениями, расположенными на нем. Обычно упущенная выгода и прочие убытки входят в общую сумму ущерба, причиненного с изъятием определенного земельного участка, в том случае, когда срок действия договора еще окончен, а в договорах аренды описано наличие данных объектов недвижимости или имеется свидетельство о государственной регистрации права.

Для расчета упущенной выгоды необходимо знать период дисконтирования. В данном случае это период восстановления нарушенного производства. Период восстановления нарушенного производства — это 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. Срок, необходимый на

восстановление нарушенного производства, колеблется в диапазоне от нескольких месяцев до года, в зависимости от того, будет земельный участок с улучшениями либо необходимо будет возводить на нем аналогичный объект недвижимости для полного восстановления производства. На основании исследований было определено, что размер упущенной выгоды, как правило, колеблется в диапазоне от 7 до 13% рыночной стоимости объекта недвижимости.

Расчет упущенной выгоды можно производить путем дисконтирования чистых доходов, генерируемых объектом недвижимости. Срок дисконтирования напрямую зависит от срока восстановления нарушенного производства.

Известно, что ставка дисконтирования может быть рассчитана путем сложения четырех основных компонентов: безрисковой ставки, поправки за риск вложения в недвижимость, за низкую ликвидность объекта недвижимости и за объем неэффективной управленческой работы. Ставка дисконтирования является некоей минимальной нормой доходности, на которую рассчитывает инвестор. Норма доходности, рассчитываемая при определении упущенной выгоды, включает в себя такие виды риска, как: изменение налоговой базы, неликвидность, инфляция, повышение цен, т.е. вероятность за короткий срок экспозиции реализовать данный объект недвижимости по приемлемой для собственника цене.

Поэтому при расчете упущенной выгоды обязательен учет изменения цен. За основу можно взять ежегодное изменение потребительских цен в зависимости от того, каким будет период дисконтирования.

Расчет упущенной выгоды производится следующим образом:

$$LP = NP / (1 + Rf) \times n,$$

где: LP — величина упущенной выгоды для определенного объекта недвижимости; NP — величина чистого дохода (балансовой прибыли и амортизационных отчислений) по фактическим объемам производства в натуральном выражении в среднем за 3 года (если такая информация отсутствует, расчет производится на основе ставки арендных платежей, взимаемых за сдачу объекта недвижимости в аренду); Rf — минимальная норма доходности, требуемая инвестором при вложении в объект недвижимости (ставка дисконтирования); n — период дисконтирования (срок восстановления нарушенного производства).

Обычно изменение цен учитывается путем индексации ставки аренды сдаваемых площадей. В Москве имеются земельные участки с особым статусом и видом разрешенного использования, который не так просто получить в ДЗР из-за некоторой специфики. К таким землям можно отнести земли, расположенные под сельскохозяйственными и вещевыми рынками. Такие земли являются наиболее ликвидными и рентабельными, что позволяет собственни-



кам объектов капитального и некапитального строительства, расположенных на данных земельных участках, получать значительные денежные потоки, генерируемые за счет большого пешеходного трафика.

Возникает вопрос: есть ли смысл производить дисконтирование денежных потоков на срок 3 месяца или на основании допущения, что объект недвижимости с учетом подготовительных работ может быть снесен в течение полугода, возможно и года? Ведь после уведомления органами власти Москвы далеко не все собственники объектов недвижимости действуют согласно предписанию властей об освобождении занимаемых ими земельных участков. Довольно часто процедура изъятия земельного участка затягивается ввиду различных причин. Например, инженеры-строители решают провести какие-либо коммуникации в обход объекта недвижимости, изначально попадавшего в зону работ по улучшению инфраструктуры города. В таком случае собственник, выполнивший предписание уполномоченного органа, понесет потери от досрочного прекращения своей деятельности, так называемую упущенную выгоду.

РАЗМЕР УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ, КАК ПРАВИЛО, КОЛЕБЛЕТСЯ В ДИАПАЗОНЕ ОТ 7 ДО 13% РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Поэтому чаще всего до момента, пока органы исполнительной власти не направят строительную технику, рабочих и не будет окончательно разработан градостроительный план, касающийся определенного объекта недвижимости, собственники данных объектов будут продолжать свою деятельность для извлечения прибыли. В связи с этим даже по окончании срока действия договора аренды на момент оценки и при его

действию на неопределенный срок специалист в зависимости от ситуации должен выявить предположительные сроки приведения данных постановлений к исполнению. И отталкиваться в своих расчетах уже от них. Возможно, многим покажется странным, почему при расчетах упущенной выгоды в данной ситуации специалист должен отталкиваться именно от срока, когда

занимаемый им земельный участок перестанет приносить ему доходы. Ведь из приведенного выше определения упущенной выгоды следует, что периодом восстановления нарушенного производства является срок, в течение которого обладатели прав на земельные участки смогут найти аналогичные земельные участки для восстановления нарушенного производства.

Учитывая тот факт, что земельных участков, предназначенных под эксплуатацию рынков, мало, а в Москве получить такой участок с данным целевым назначением сложно, автор предлагает при расчете упущенной выгоды вместо периода восстановления нарушенного производства принять период окончательного срока действия договора после официального предписания органами власти.

Accounting for loss of benefits in the course of seizures of land plots

B.A. Fishman, 2B Dialog Consulting Company

The article discusses the procedures for determining the actual damage in the course of seizures of land plots and objects located on them, for state and municipal needs in the city of Moscow and the Moscow region.

Key Words: *plot of land, loss of profits, exemption, the estimation of the property*

Corresponding address: b.fishman@2bdgroup.com

1. Пункт 6 ст. 9 закона г. Москвы от 19.12.2007 № 48.
2. Пункт 2 ст. 9 закона г. Москвы от 19.12.2007 № 48.
3. Пункт 2 ст. 621 Гражданского кодекса РФ.

ИНФОРМАЦИОННАЯ ЛЕНТА

10 – 12 апреля 2013 года состоится IX Всероссийский Конгресс

«Регулирование земельно-имущественных отношений 2013 весна»

в Конгресс-центре Гостиницы «Космос» и в отеле «Балчуг Kempinski Москва».

Организатором Конгресса является компания «АСЭРГРУПП». Мероприятие пройдет при поддержке Государственной Думы ФС РФ, Комитета Торгово-промышленной палаты РФ по оценке и экономике недвижимости, Ассоциации строителей России, отраслевых агентств.

Программа Конгресса включает семинары и круглые столы по наиболее актуальным темам:

- Актуальные вопросы землепользования в 2012-2013 гг., в том числе для линейных объектов.
- Изменение Земельного кодекса РФ. Актуальные вопросы оптимизации процедур регистрации собственности.
- Проведение кадастровых и землеустроительных работ с учетом последних изменений в законодательстве РФ.
- Новшества в гражданском регулировании земельно-имущественных отношений. Обзор земельного, градостроительного и гражданского законодательства.
- Проведение работ по описанию объектов капитального строительства в целях подготовки документов государственного учета и регистрации прав на объекты недвижимости.
- Арендная плата за земельные участки.
- Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, в том числе на вновь возведенные объекты недвижимости. Процедуры признания прав на бесхозяйные объекты. Основные изменения в связи с совершенствованием Гражданского кодекса РФ.
- Кадастровый учет объектов недвижимости. Особенности осуществления кадастровых работ.
- Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Новое в правовом регулировании и судебной практике.
- Арбитражная практика установления кадастровой стоимости земельных участков. Соотношение кадастровой и рыночной стоимости земельных участков.
- Пересмотр кадастровой стоимости в административном и судебном порядке. Правовые последствия оспаривания /пересмотра кадастровой стоимости в сфере обложения земельным налогом.
- Некоторые аспекты применения земельного законодательства при строительстве объектов недвижимости. Правовые последствия. Правовая квалификация строительных работ.
- Земельный налог: установление и исчисление.
- Земельный участок как объект прав. Некоторые вопросы нарушения земельного законодательства.
- Совершенствование законодательства в 2013 г. в части предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.
- Практика оформления сервитутов. Право собственности, постоянного (бессрочного) пользования.

К участию в Конгрессе приглашены представители Государственной Думы ФС РФ, Министерства экономического развития РФ, Министерства регионального развития РФ, Министерства финансов РФ, Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущество), Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, Совета по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства при Президенте РФ.

Подробная программа и условия участия на сайте: www.zemlya.asergroup.ru
Тел./факс: (495) 988-61-15. E-mail: info@asergroup.ru