Земельный участок изымают для госнужд. Как собственнику получить равноценное возмещение

Государство вправе изъять частный земельный участок в публичных интересах. Размер возмещения при этом часто не устраивает собственника. Как получить максимальную компенсацию — читайте в статье.

При строительстве автодорог и других социально значимых объектов частные земельные участки могут изъять в государственную собственность. Оспаривать решение об изъятии в большинстве случаев бесперспективно. Более целесообразно бороться за получение равноценного возмещения. Рассмотрим сложившуюся практику по вопросу особенностей исчисления возмещения за счет оценки рыночной цены участка и определения размера понесенных собственником убытков.

Екатерина Хазова,
юрист Бюро присяжных поверенных «Фрейтак и Сыновья»

Как определяется возмещение при изъятии участка

Правовые основания изъятия участка. Отчуждение имущества для государственных и муниципальных нужд допускается только при условии предоставления предварительного и равноценного возмещения (п. 3 ст. 35 Конституции). Таким образом законодатель попытался уравнять субъекта такого изъятия с публичным образованием.

Единственный возможный случай безвозмездного изъятия участка государством — его конфискация как дополнительное наказание за совершенное преступление (ст. 50 ЗК). Правовым основанием для прекращения права собственности лица на земельный участок при конфискации является вступивший в силу

приговор суда. Данный вид изъятия не может рассматриваться как релевантный изъятию для государственных (муниципальных) нужд, предусматривающему особую процедуру передачи участка в государственную или муниципальную собственность[1].

Структура и порядок исчисления равноценного возмещения. Сумма равноценного возмещения включает рыночную стоимость участка и расположенных на нем объектов недвижимости, а также убытки, причиненные правообладателю изъятием участка, в том числе в связи с невыполнением им обязательств перед третьими лицами.

Исходя из тенденций судебной практики, возмещение должно исчисляться как с учетом фактического использования участка, несения собственником (правообладателем) расходов на него, так и с учетом целей использования, которые формировали бы рыночную стоимость участка в ситуации, если бы изъятия не было.

Критерии определения рыночной стоимости участка. Равноценное возмещение определяется посредством оценки рыночной стоимости участка. Оценка проводится по заказу органа государственной власти, принявшего решение об изъятии. Однако суды нередко признают подготовленные по заказу госоргана отчеты об оценке ненадлежащим доказательством размера возмещения[2]. В результате суд назначает экспертизу, чтобы определить действительную рыночную стоимость изымаемого участка.

При подготовке отчета об оценке и проведении судебной экспертизы используется преимущественно сравнительный метод, то есть метод объектов-аналогов. Между тем текущая стоимость аналогичных участков, вопреки устоявшемуся мнению, может не отражать действительную стоимость изымаемого участка для целей определения равноценного возмещения.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа прямо указал на необязательность ссылки в экспертном заключении на стоимость объектов-аналогов, расположенных в районе изъятия (район строительства Крымского моста). В границах строительства данного объекта фактически отсутствует свободный рынок земельных участков в связи с наличием гарантированного спроса со стороны государства. Суд счел, что Российская Федерация, выступая покупателем земельных участков для строительства автодороги, приобретает их в силу разработанной проектной документации, то есть для реализации проекта не может отказаться от их приобретения. Сложившиеся условия не являются свободным рынком, они способствуют искусственному завышению стоимости участков в районе изъятия[3].

В любом случае подбор абсолютно равноценного объекта-аналога при оценке участков довольно затруднителен. Тем не менее

На заметку

Расходы на установление рыночной стоимости объектов и размера убытков на досудебной стадии несет орган, принявший решение об изъятии.

1 постановление 10ААС от 02.03.2007 по делу № А41-К1-7358/06

2 постановление АС Поволжского округа от 10.11.2017 по делу № А65-10487/2016; определение ВС от 14.02.2017 по делу № А55-5004/2014

3 постановление АС Северо-Кавказского округа от 23.12.2016 по делу № А32-6881/2016

> Цена объектов-аналогов далеко не всегда отражает рыночную стоимость изымаемого участка

можно подобрать сходный объект по нескольким из следующих критериев:

— расположение участка;
— категория, вид разрешенного использования участка и цель его использования;
— площадь и конфигурация участка;
— стоимость расположенных на участке объектов недвижимости;
— прогнозируемые доходы, которые можно получить от использования участка.

Наиболее интересны споры об определении равноценного возмещения исходя из категории и вида разрешенного использования участка, а также размера недополученных доходов (упущенной выгоды) в связи с изъятием участка.

Какую цель использования участка учитывать при оценке его рыночной стоимости

Суд должен учитывать цели использования участка собственником до изъятия. В рамках судебной экспертизы эксперт определил рыночную стоимость изымаемого участка исходя из его предполагаемого дальнейшего использования для размещения автомобильной дороги, то есть для целей изъятия. Суд сделал вывод, что по смыслу п. 2 ст. 281 ГК с учетом положений ст. 280 ГК возмещение правообладателю должно рассчитываться таким образом, как если бы изъятия не было. Соответственно, имущественные потери рассчитываются исходя из пользования участком в тех целях, в которых его использовал собственник до заключения соглашения об изъятии (в данном деле — в целях ведения сельского хозяйства). В итоге суд счел, что результаты экспертизы, при подготовке которой не учли первоначальное использование участка, не могут быть основанием для расчета размера равноценного возмещения за изъятие участка[4].

Президиум ВС разъяснял: при наличии разногласий между органом власти и собственником в рамках определения рыночной стоимости изымаемого участка необходимо руководствоваться тем видом разрешенного использования, который был установлен до начала процедуры изъятия[5].

(4) постановление АС Поволжского округа от 10.11.2017 по делу № А65-10487/2016

(5) вопрос № 8 обзора судебной практики ВС № 1 (2014), утв. Президиумом ВС 24.12.2014

Суд должен исходить из фактического правомерного использования участка и расположенных на нем объектов недвижимости. На участке с разрешенным использованием «под гаражи» было расположено несколько объектов недвижимого имущества. Часть объектов использовалась под гаражи, а часть была переоборудована в автосалон и магазин автозапчастей посредством реконструкции, согласованной с местной администрацией.

Суды первой и апелляционной инстанций оценивали объекты недвижимого имущества как единый имущественный комплекс. Они не учли фактическое использование объектов и не включили в размер равноценного возмещения расходы на реконструкцию гаражей. Верховный суд признал, что при определении части равноценного возмещения за объекты недвижимости на изымаемом участке необходимо учитывать фактическое использование данных объектов, а не только информацию о разрешенном использовании, указанную в ЕГРН[6].

Примечательно, что в качестве доказательства фактического использования объектов суд признал не только постановление местной администрации о реконструкции гаражей под салон автоуслуг и акты приемки в эксплуатацию салона и магазина, но и факт уплаты собственником налогов исходя из фактического использования объектов на участке.

Что почитать

М.А. Губанищева, Д.М. Хлопцов

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд: возможные пути улучшения

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. 2017. № 8. С. 52–61

(6) определение ВС от 14.02.2017 по делу № 306-ЭС16-9944

Как исчислить убытки в составе равноценного возмещения

В состав возмещения включаются убытки не только в виде реального ущерба, но и в виде упущенной выгоды от утраты возможности заниматься предпринимательской деятельностью с ис-

Синдром «возмущения рынка» позволит получить возмещение по завышенной рыночной стоимости

В ряде случаев стоимость участков существенно снижается непосредственно перед предполагаемым изъятием в связи с каким-либо масштабным строительным проектом. Причиной выступает отсутствие у частных лиц интереса приобретать участок и делать существенные вложения в него при отсутствии долгосрочных перспектив его разработки.

Существует и обратная практика по существенному увеличению рыночной цены земельных участков после объявления масштабного социального проекта. Такое изменение стоимости называется «возмущение рынка». Возмущение земельного рынка имело место, например, перед проведением Олимпийских игр 2014 года в отношении земельных участков в Большом Сочи и в первый год строительства Крымского моста в районе его возведения. Фактически либо собственник будет вынужден продать участок по заниженной цене, либо публично-правовому образованию придется выкупать участок по существенно завышенной цене в случае использования объектов-аналогов в районе изъятия для определения рыночной цены.

пользованием изымаемого участка. Если суды не учли данные о предпринимательской деятельности собственника, осуществляемой с использованием изымаемых объектов недвижимости, дело должно быть направлено на новое рассмотрение[7].

(7) определение ВС от 14.02.2017 по делу № А55-5004/2014

Для включения упущенной выгоды в состав возмещения правообладателю участка необходимо будет доказать ряд обстоятельств:

— наличие права на изымаемый участок;
— действительное ведение предпринимательской деятельности с использованием участка;
— размер дохода и затраты на ведение предпринимательской деятельности.

Суд отказал главе фермерского хозяйства во взыскании реального ущерба и упущенной выгоды, поскольку его право собственности на изымаемый земельный участок ранее было признано отсутствующим, а земельный участок он фактически не использовал[8].

(8) определение ВС от 20.09.2017 по делу № А18-572/2012

В одном из дел разрешался вопрос о включении в размер возмещения упущенной выгоды в связи с утратой участка с расположенными на нем посевами. Собственник указал, что не сможет продать третьему лицу урожай, который предполагалось получить с изымаемого участка. В качестве доказательства он предоставил договор купли-продажи посевов подсолнечника, заключенный после даты получения уведомления об изъятии участка. Суды отказались включить убытки в состав возмещения за изъятие по двум причинам:

— собственник не представил в администрацию муниципального образования сведений об урожайности за по-

Собственники доказывают размер упущенной выгоды отчетами об оценке ее рыночной стоимости

Убытки не являются объектом оценки (ст. 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). Соответственно, размер упущенной выгоды нельзя определить на основании отчета об оценке рыночной стоимости. Тем не менее иногда собственники представляют суду отчеты об оценке рыночной стоимости упущенной выгоды для целей исчисления равноценного возмещения.

В одном из дел в качестве доказательств размера упущенной выгоды истец представил отчет об определении ее стоимости. В основу расчета были положены данные об упущенной выгоде предприятия на 1 га посевной площади. Факт несения истцом затрат на возделывание сельскохозяйственных культур подтверждался документами бухгалтерского учета и отчетности. В качестве доказательств получения предприятием дохода от выращивания сельскохозяйственных культур до изъятия участка суд принял данные отчетности о финансово-экономическом состоянии за год.

В итоге суд пришел к выводу о доказанности наличия и размера убытков в виде упущенной выгоды, причиненных изъятием участка (Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта, утв. Президиумом ВС 10.12.2015).

следние три года (что подтверждает отсутствие факта ведения сельскохозяйственного производства на изымаемом участке);
— договор купли-продажи заключен после получения уведомления об изъятии[9]. Таким образом, в размер возмещаемой упущенной выгоды не включаются убытки по сделкам, которые правообладатель заключил после получения уведомления об изъятии участка.

Вывод. Равноценное встречное возмещение исчисляется с учетом следующих факторов:
— рыночная оценка участка должна проводиться исходя из фактического и рыночного использования участка до принятия решения о его изъятии (как если бы решение об изъятии отсутствовало);
— использование объектов-аналогов при проведении рыночной оценки не способствует объективному установлению уровня рыночных цен;
— упущенная выгода определяется исходя из суммы недополученного от использования участка дохода;
— возмещаемая упущенная выгода не может включать убытки по сделкам, заключенным после получения правообладателем уведомления об изъятии участка.

Судебная практика по спорам об установлении равноценного возмещения неоднозначна. Разрешение таких споров во многом зависит от представленных сторонами доказательств и их оценки судом. Чтобы получить оптимальный размер возмещения, правообладателю важно добиться оценки участка с учетом факторов, которые существовали бы в отсутствие изъятия. Кроме того, нужно представить все доказательства фактического использования изымаемого участка и строений на нем, в том числе для определения размера понесенных убытков ●

9 постановление АС Северо-Кавказского округа от 23.12.2016 по делу № А32-6881/2016

На заметку

На размер упущенной выгоды влияет не стоимость участка, а размер недополученного от его использования дохода.