

Особенности расчета соразмерной платы за сервитут при проведении судебной экспертизы

В.Ю. Сутягин

член Экспертного совета Ассоциации СРО «СВОД», генеральный директор ООО «Оценка+», доцент кафедры Экономика и менеджмент Тамбовского государственного университета им. Г.Р. Державина, кандидат экономических наук (г. Тамбов)

Владислав Юрьевич Сутягин, sutyagin.vladislav@yandex.ru

Сервитут – не новое понятие в российской правовой среде. Оно появилось в первой редакции Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), принятой в 1994 году. Согласно статье 274 ГК РФ «собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута».

Следует обратить внимание на то, что в соответствии со статьей 277 ГК РФ сервитутом также «могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком». В процедурной части установление сервитута – довольно прозрачная ситуация, он может устанавливаться в добровольном и судебном порядке. Важно, что законодатель установил следу-

ющее: поскольку установление сервитута подразумевает обременение земельного участка, собственник такого обремененного участка может потребовать компенсации (возмещения соразмерной платы за сервитут).

В то же время в вопросах определения соразмерной платы за сервитут такой прозрачности нет. Напротив, именно в этом, как представляется, главном вопросе законодатель дает полную свободу, в большинстве случаев отсылая к норме закона об оценочной деятельности. Важно, что именно определение соразмерной платы за сервитут (наряду с определением границ сервитута) в судебных процессах представляет наибольшую сложность. Это приводит к череде повторных судебных экспертиз, а сроки рассмотрения дела растягиваются на несколько лет. Примечательно, что анализ таких экспертиз в рамках одного дела показывает, что их результаты могут отличатьсякратно.

Нормативная правовая база

Оценка соразмерной платы, особенно в рамках судебной экспертизы, требует не только и не столько методологической чистоты, она должна проводиться с учетом действующих правовых норм. В связи с этим целесообразно провести краткий правовой анализ нормативных правовых актов [1–9].

Сначала следует проанализировать некоторые понятия.

В статье 274 ГК РФ устанавливается, что «5. Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, *соразмерную плату за пользование участком*»¹. Фактически этим пунктом устанавливается, что плата за сервитут должна быть соразмерна стоимости прав пользования земельным участком.

Аналогичное указывается в статье 23 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ): «12. Правообладатель земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом или федеральным законом». При этом в нормах ЗК РФ, в частности в статье 39.46, содержатся указания на механизм расчета соразмерной платы лишь за публичный сервитут. Так, согласно пункту 4 статьи 39.46 ЗК РФ «плата за публичный сервитут в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и не обремененного правами третьих лиц, устанавливается в размере 0,01 процента кадастровой стоимости такого земельного участка за каждый год использования этого земельного участка. При этом плата за публичный сервитут, установленный на три года и более, не может быть менее чем 0,1 процента кадастровой стоимости земельного участка, обремененного сервитутом, за весь срок сервитута». Далее в пункте 5 указывается следующее: «если в отношении земельных участков и (или) земель кадастровая стоимость не определена, размер платы за публичный сервитут рассчитывается в соответствии с пунктами 3 и 4 настоящей статьи исходя из среднего уровня кадастровой стоимости земельных участков по муниципальному району (городско-

му округу), муниципальному образованию в составе города федерального значения». Наконец, в пункте 7 этой же статьи указывается: «плата за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам, определяется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и *методическими рекомендациями*, утверждаемыми федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений...».

Согласно методическим рекомендациям, утвержденным Министерством экономического развития Российской Федерации от 4 июня 2019 года № 321 (далее – Рекомендации № 321), «2. При определении платы за публичный сервитут рекомендуется исходить из того, что такая плата представляет собой определяемую, в том числе с учетом положений Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», *разницу между рыночной стоимостью земельного участка (в случае установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности) либо рыночной стоимостью прав на земельный участок, предоставленный гражданину или юридическому лицу (в случае установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности), до установления публичного сервитута и после его установления (учитывая ограничения использования земельного участка и другие обстоятельства, возникающие в связи с установлением публичного сервитута и той деятельностью, которая может осуществляться на земельном участке обладателем публичного сервитута)*».

¹ Здесь и далее в цитируемом тексте курсивным шрифтом выделено мной. – В.С.

Здесь важно, что все указанное в Рекомендациях № 321, относится лишь к публичным сервитутам, то есть устанавливаемым «решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут)» [2] (см табл. 1).

В пункте 3 Рекомендаций № 321 указывается, что «при определении платы за публичный сервитут рекомендуется рыночную стоимость прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и предоставленный гражданам или юридическим лицам, определять с учетом следующих особенностей:

1) в случае если земельный участок, в отношении которого *установлен публичный сервитут, предоставлен юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования*, то рыночная стоимость данного права определяется как *рыночная стоимость права аренды земельного участка на установленный законом предельный (максимальный) срок, а в случае отсутствия установленного законом предельного (максимального) срока – на сорок девять лет*;

2) в случае если земельный участок, в отношении которого *установлен публичный сервитут, предоставлен гражданину или имеющей право на бесплатное предоставление в собственность этого земельного участка организации на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения*, то рыночная стоимость данного права определяется как *рыночная стоимость земельного участка*».

Не менее важно то, что «при расчете платы за публичный сервитут целесообразно установить, что уменьшение рыночной стоимости земельного участка (прав на него) непосредственно связано с осуществлением публичного сервитута, имея в виду, что если права на земельный участок ограничены установлением зон с особыми условия-

ми использования территории в отношении линейного объекта, который размещается на условиях публичного сервитута, то плата за публичный сервитут возмещает лишь такое уменьшение рыночной стоимости, которое может возникать дополнительно по сравнению с существующими ограничениями прав на земельный участок. В связи с этим рекомендуется исходить из того, что указанные в пункте 10 статьи 39.46 ЗК РФ убытки, напрямую не связанные непосредственно с использованием для осуществления публичного сервитута земельного участка (перерыв в хозяйственной деятельности правообладателя земельного участка, вызванный последствиями деятельности, для обеспечения которой установлен публичный сервитут, повреждение имущества в ходе осуществления публичного сервитута, в том числе случайное и т. п.), не включаются в плату за публичный сервитут и возмещаются правообладателю земельного участка отдельно».

Однако в рассмотренных нормах статьи 39.46 ЗК РФ и Рекомендаций № 321 описывается процедура оценки соразмерной платы за публичный сервитут. С частными сервитутами все гораздо сложнее. В отношении земель, находящихся в федеральной собственности, установлен свой порядок определения размера соразмерной платы за сервитут. Так, постановлением Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2014 года № 1461 «Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности» (далее – Постановление № 1461) определено следующее:

«2. Размер платы по соглашению об установлении сервитута определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается как 0,01 процента кадастровой стоимости земельного участка за каждый год срока действия сервитута, если иное не установлено настоящими Правилами.

Таблица 1

Цели установления публичного сервитута

Статья 23 ЗК РФ	Статья 39.37 ЗК РФ
<p>4. Публичный сервитут может устанавливаться для:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе; 2) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов, государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним; 3) проведения дренажных и мелиоративных работ на земельном участке; 4) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя; 5) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок; 6) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям; 7) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства); 8) использования земельного участка в целях, предусмотренных статьей 39.37 настоящего Кодекса 	<p>В порядке, предусмотренном настоящей главой, публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) земель в следующих целях:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) размещение объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов систем газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд (далее также – инженерные сооружения); 2) складирование строительных и иных материалов, размещение временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы) и (или) строительной техники, которые необходимы для обеспечения строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, на срок указанных строительных, реконструктивных работ; 3) устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями общего пользования на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог, а также устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами или примыкающий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах полосы отвода автомобильной дороги; 4) размещение автомобильных дорог и железнодорожных путей в туннелях; 5) проведение инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов федерального, регионального или местного значения, проведение инженерных изысканий для строительства, реконструкции указанных объектов, а также сооружений, предусмотренных подпунктом 1 настоящей статьи

3. Размер платы по соглашению об установлении сервитута, заключенному в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности и предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование, либо в пожизненное наследуемое владение, либо в аренду, может быть определен как разница рыночной стоимости указанных прав на земельный участок до и после установления сервитута, которая определяется независимым оценщиком в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности».

В целом указанные нормы практически тождественны нормам, определяющим порядок установления публичного сервитута.

Следует обратить внимание на один важный правовой нюанс – определение соразмерной платы за частный сервитут (то есть за пользование землями, принадлежащими юридическим и физическим лицам). Здесь законодатель дает полную свободу эксперту (эксперт должен сам обосновать методологию расчета). Оказывается, что применительно к таким случаям четких законодательных рамок нет. Именно отсутствие указанных рамок порождает проблемы определения соразмерной платы и обуславливает длительность многих судебных процессов.

Справедливости ради следует сказать, что до 2014 года действовали Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут [5], в которых довольно подробно описывался общий подход к определению соразмерной платы за сервитут. Однако решением Верховного Суда Российской Федерации от 18 декабря 2014 года № АКПИ14-1093 они были отменены. В связи с этим непосредственные отсылки к указанным рекомендациям (как недействующему нормативному акту) в заключении эксперта могут привести к признанию такого заключения недостоверным.

Однако целесообразно рассмотреть некоторые пункты рекомендаций [5], поскольку, несмотря на их отмену как нор-

мативного акта, они имеют важное методологическое значение. Так, в пункте 2.1 Временных методических рекомендаций отмечалось, что «плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута ... соразмерность платы за сервитут таким убыткам означает, что величина платы за сервитут равна размеру убытков, причиненных собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута».

Логике компенсации соразмерной платой возникающих у собственника убытков можно проследить исходя из норм статей 274 ГК РФ и 23 ЗК РФ, но явно об этом говорится в статье 39.46 ЗК РФ.

В пункте 2.2 Временных методических рекомендаций предписывалось, что «величина соразмерной платы за сервитут определяется как размер убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута, и рассчитывается путем сложения:

1. размера реального ущерба, рассчитываемого без учета размера реального ущерба, который причинен собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами;

2. размера упущенной выгоды, рассчитываемого без учета размера упущенной выгоды, которая причинена собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами;

3. размера убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досроч-

ным прекращением обязательств перед третьими лицами».

Таким образом, оценка величины соразмерной платы за сервитут требует четкой идентификации частей, из которых состоит убыток, наносимый собственнику участка.

Кроме того, в пункте 2.3 Временных методических рекомендаций прямо указывалось на то, что если установление сервитута имеет временный характер, то и соразмерная плата должна учитывать временный характер установления убытков (то есть должны учитываться убытки за период установления сервитута).

Примечательно и то, что в рассматриваемых рекомендациях описывались случаи, когда расчетная величина соразмерной платы может быть выражена отрицательной величиной, то есть когда установление сервитута создает дополнительные выгоды для собственника (например, установление сервитута для прокладки электрических сетей позволяет собственнику подключиться к указанным сетям). В таких ситуациях установление сервитута осуществляется

без компенсации.

Также во Временных рекомендациях описывался каждый компонент убытков. Возмещение реального ущерба осуществлялось в соответствии с разделом 3 рекомендаций (см. табл. 2).

В положениях Временных рекомендаций повторяется (хотя хронологически наоборот) логика определения убытков как разницы стоимостей необремененного и обремененного участков.

Так, в разделе 4 определялась оценка размера упущенной выгоды, а в пункте 4.1 указывалось, что «под упущенной выгодой собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, понимается неполученный доход, который собственник земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его права не были нарушены.

Расчет размера упущенной выгоды осуществляется путем дисконтирования будущих неполученных за период восстано-

Таблица 2

Определение ущерба в результате установления сервитута согласно Временным рекомендациям [5]

Пункт документа	Положение
3.1	Размер реального ущерба, который причинен собственникам незастроенных земельных участков или иного объекта недвижимости в результате установления сервитута, определяется в размере <i>разницы между рыночной стоимостью земельного участка или иного объекта недвижимости без учета ограничений прав собственника в результате установления сервитута и рыночной стоимостью земельного участка или иного объекта недвижимости с учетом ограничений прав собственника в результате установления сервитута</i>
3.2	Размер реального ущерба, который причинен собственникам застроенных земельных участков в результате установления сервитута, определяется в размере <i>разницы между рыночной стоимостью объекта недвижимости, состоящего из зданий, строений, сооружений, находящихся на земельном участке, и земельного участка, без учета ограничения прав собственника земельного участка в результате установления сервитута, и рыночной стоимостью объекта недвижимости с учетом этого ограничения прав в результате установления сервитута</i> <i>Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется на основании отчета об оценке объекта недвижимости, выполненного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности</i>

ления нарушенного производства доходов, которые собственник земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его права не были нарушены».

Здесь следует отметить два важных нюанса:

1) «доходом собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, является разница за определенный период времени между денежными поступлениями и денежными выплатами» [5] (то есть денежный поток или чистый доход, а не просто валовой доход (например выручка, полученная от реализации сельскохозяйственной продукции с указанного участка);

2) указываемый период восстановления может не совпадать со сроком установления сервитута.

Также в рекомендациях [5] указывалось, что «...под периодом восстановления нарушенного производства ... понимается срок, в течение которого собственник земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, сможет достичь таких условий землепользования или использования иного объекта недвижимости, которые были бы идентичны (равны) условиям землепользования или условиям использования иного объекта недвижимости, существовавшим у собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, на земельные участки до нарушения его права». Такой срок может быть установлен с учетом требований строительных норм и правил, а также проектов.

Раздел 5 Временных рекомендаций посвящен определению убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами: «пункт 5.1. Размер убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом,

в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате установления сервитута, определяется путем сложения:

- сумм расходов, которые понес или должен понести собственник земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в соответствии с установленной законом и (или) договором ответственностью перед третьими лицами, возникающей в связи с досрочным прекращением обязательств (в том числе расходов по выплате третьим лицам штрафов, неустоек, пени, процентов за пользование чужими денежными средствами, потери сумм задатка, а также по выплате третьим лицам сумм понесенных ими убытков в связи с досрочным прекращением обязательств в порядке, предусмотренном действующим законодательством);
- сумм недополученных доходов собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, которые собственник земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено, то есть если бы в отношении его земельного участка не был бы установлен сервитут».

Однако указанный компонент представляется несколько искусственным, поскольку понесенные расходы вполне могли быть отнесены к ущербу, а недополученные доходы – к упущенной выгоде.

Надо сказать, что в отличие от иных рассмотренных нормативных актов в указанных рекомендациях довольно детально раскрывается, какие убытки (какие компоненты убытков) возникают вследствие установления сервитута.

Представляется, что, хотя Временные методические рекомендации уже не действуют как нормативный акт, они могут стать методологической основой для решения вопросов об определении соразмерной платы за сервитут.

Более того, логика Временных методических рекомендаций хорошо согласуется с положениями ГК РФ в отношении убытков, а также постановления Правительства Российской Федерации [6].

Так, в соответствии со статьей 15 ГК РФ «1. Лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

2. 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 таком смысле положения Временных методических рекомендаций можно рассматривать как конкретизацию понятия «убытки» применительно к ситуации установления сервитута.

Не меньшее значение имеет и Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 апреля 2017 года. Согласно Обзору «12. Плата за сервитут определяется судом исходя из принципов разумности и соразмерности с учетом характера деятельности сторон, площади и срока установления сервитута и может иметь как форму единовременного платежа, так и периодических платежей.

Размер платы за сервитут должен быть соразмерен той *материальной выгоде, которую приобретает собственник земельного участка в результате установления*

сервитута, компенсируя те ограничения, которые претерпевает собственник земельного участка, обремененного сервитутом» [10].

Фактически в этом случае речь идет о том, что соразмерность платы за сервитут связана с компенсацией убытков собственника обремененного земельного участка, что соответствует логике Временных методических рекомендаций и статье 15 ГК РФ.

Помимо этого, в Обзоре [10] указывается, что «в размер платы включаются *разумные затраты, возникающие у собственника объекта недвижимости в связи с ограничением его права собственности или созданием условий для реализации собственником объекта недвижимости, для обеспечения использования которого сервитут установлен, права ограниченного пользования (например, связанных с необходимостью организации проезда через принадлежащий собственнику земельный участок, сносом или переносом ограждений, с соблюдением пропускного режима, поддержанием части участка в надлежащем состоянии), а также образовавшихся в связи с прекращением существующих обязательств собственника участка, обремененного сервитутом, перед третьими лицами.*

При этом необходимо в том числе учитывать *долю земельного участка, ограниченную сервитутом, в общей площади земельного участка; срок установления сервитута; объем ограничения пользования земельным участком и интенсивность его предполагаемого использования; характер неудобств, испытываемых собственником недвижимого имущества, обремененного сервитутом; степень влияния сервитута на возможность распоряжения земельным участком*».

Также следует обратить внимание на статью 56.8 ЗК РФ и постановление Правительства Российской Федерации от 7 мая 2003 года № 262 «Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участ-

ков убытков...» [6]. В этих Правилах речь идет о возмещении убытков, но порядок и механизм их определения очень похож на то, как определяются убытки в связи с установлением сервитута, логика расчета почти идентичная. Однако определение соразмерной платы за сервитут предшествует реализации прав ограниченного пользования чужим участком. В постановлении № 262 определяется порядок расчета возмещения убытков, причиненных собствен-

никам земельных участков (см. табл. 3).

Надо отметить, что во всех случаях убытки включают упущенную выгоду, а также расходы, связанные с временным занятием земельных участков, ограничением прав или расходы на проведение работ по восстановлению качества земель. Такие расходы могут быть квалифицированы как реальный ущерб в логике статьи 15 ГК РФ.

Необходимо обратить внимание и на письма Министерства экономического раз-

Таблица 3

Компоненты убытков, причиненных временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков или ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц

Пункт документа	Положение
Статья 56.8 ЗК РФ	2. При определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством
Пункт 7 постановления № 262	При определении размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков временным занятием земельных участков, учитываются убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также расходы, связанные с временным занятием земельных участков
Пункт 8 постановления № 262	При определении размера убытков, причиненных собственникам земельных участков ограничением их прав, учитываются разница между рыночной стоимостью земельного участка без учета ограничений прав и рыночной стоимостью земельного участка с учетом этих ограничений, убытки, которые собственники земельных участков несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также расходы, связанные с ограничением прав При определении размера убытков, причиненных землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков ограничением их прав на земельные участки, учитываются убытки, которые землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также расходы, связанные с ограничением прав
Пункт 9 постановления № 262	При определении размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, учитываются убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также затраты на проведение работ по восстановлению качества земель

вития Российской Федерации от 21 октября 2009 года № Д23-3470 и от 3 ноября 2009 года № Д23-3607, исходя из содержания которых следует, что четкой нормативно закреплённой методики оценки соразмерной платы за сервитут нет, однако в них указано, что величина такой оценки должна компенсировать неудобства и ограничения, которые испытывает собственник земельного участка в связи с использованием

его участка обладателем сервитута. Сами письма не являются нормативным актом и лишь выражают позицию Министерства.

Подводя некоторые итоги, можно сказать, что действующая нормативная база фактически сводит установление сервитута к трем основным вариантам (см. табл. 4).

Таким образом, наиболее общий случай установления частного сервитута законодательно не урегулирован. Именно

Таблица 4

Нормативные акты, регламентирующие установление платы за различные виды сервитутов

Разновидность сервитута	Нормативный акт, регулирующий порядок расчета соразмерной платы за сервитут	Определение соразмерной платы за сервитут согласно регулиющему нормативному акту
Публичный сервитут	Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 июня 2019 года № 321 «Об утверждении методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам»	Соразмерная плата за сервитут оценивается как разница между рыночной стоимостью земельного участка (рыночной стоимостью прав на земельный участок, предоставленный гражданину или юридическому лицу) <i>до</i> установления публичного сервитута и <i>после</i> его установления
Сервитут, устанавливаемый на землях, находящихся в федеральной собственности	Постановление Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2014 года № 1461 «Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности»	В отношении земель, находящихся в федеральной собственности: <ul style="list-style-type: none"> • соразмерная плата за сервитут равна 0,01% от кадастровой стоимости за каждый год действия сервитута; В отношении земель, находящихся в федеральной собственности и переданных в постоянное бессрочное пользование либо в пожизненное наследуемое владение, либо в аренду: <ul style="list-style-type: none"> • соразмерная плата за сервитут оценивается как разница между рыночной стоимостью земельного участка <i>до</i> установления публичного сервитута и <i>после</i> его установления
Частный сервитут (все случаи, не отнесенные к отмеченным ранее)	Отсутствует	Не дано

это зачастую порождает проблемы при проведении судебной экспертизы. Дело в том, что при применении разных методик (об этом будет сказано далее) могут быть получены разные и порой сильно отличающиеся результаты. А принимая во внимание, что именно эксперт (или оценщик в случае досудебной оценки) определяет методологию оценки, отсутствие даже рамочного нормативного акта приводит к конфликтному восприятию результатов такой экспертизы. Более того, в подобной ситуации в практическом плане сложно обеспечить соблюдение требований статьи 8 Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», согласно которой эксперт проводит исследование «в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме», а заключение эксперта «должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов...».

Изложенное дает основания утверждать, что рассмотренные правовые нормы недостаточно регулируют процесс оценки результатов экспертизы. Как следствие, при желании практически любое заключение может быть подвергнуто сомнению, что приводит к череде повторных экспертиз.

*ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ **

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.

2. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ.

3. Об утверждении методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной

или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 июня 2019 года № 321.

4. Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности : постановление Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2014 года № 1461.

5. Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут : утверждены Федеральной службой земельного кадастра России 17 марта 2004 года (отменены решением Верховного Суда Российской Федерации от 18 декабря 2014 года № АКПИ14-1093).

6. Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц : постановление Правительства Российской Федерации от 7 мая 2003 года № 262.

7. О признании недействующими Временных методических рекомендаций по оценке соразмерной платы за сервитут, утв. Росземкадастром 17.03.2004 : решение Верховного Суда Российской Федерации от 18 декабря 2014 года № АКПИ14-1093.

8. Об определении платы за пользование земельными участками на условиях сервитута : письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 21 октября 2009 года № Д23-3470.

9. Об установлении сервитута на земельный участок : письмо Министерства

* Доступ к нормативным актам и решениям судов, упоминающимся автором в статье, из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

экономического развития Российской Федерации от 3 ноября 2009 года № Д23-3607.

10. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок : утвержден Президиумом Верхов-

ного Суда Российской Федерации 26 апреля 2017 года.

11. О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ.

Окончание в следующем номере журнала.

* * *

Окончание. Начало на с. 18

Гражданка обратилась в суд с иском к администрации муниципального образования о возложении обязанности заключить соглашение об изъятии недвижимости для муниципальных нужд, предусматривающее предоставление в собственность благоустроенного жилого помещения взамен жилого помещения, признанного аварийным и непригодным для проживания. Ответчик иск не признал. Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что поскольку право собственности гражданина на жилое помещение возникло после признания МКД аварийным и подлежащим сносу, то в силу положений ч. 8.2 ст. 32 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) она имеет право лишь на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение, размер которого не может превышать стоимость приобретения ею такого жилого помещения, при этом положения ч. 8 и 8.1 указанной статьи в отношении таких граждан не применяются. Суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции согласились с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ рассмотрев кассационную жалобу, отменила постановления нижестоящих судов в связи с существенным нарушением норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и охраняемых законом публичных интересов. Как указал ВС, федеральным законом 473-ФЗ 27.12.2019 ст. 32 ЖК РФ дополнена ч. 8.2. Согласно ей граждане, приобретая право собственности на жилое помещение в МКД после признания его в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, за исключением граждан, право собственности у которых в отношении таких жилых помещений возникло в порядке наследования, имеют право на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение, чей размер не может превышать стоимость приобретения ими жилого помещения. Приведенная правовая норма вступила в силу со дня официального опубликования указанного федерального закона, то есть с 28.12.2019. Общим принципом действия норм жилищного права во времени законодателем определен принцип прямого действия во времени. Реализация данного принципа действия нормативного акта во времени предполагает, что все случаи ретроактивности (обратной силы) и ультраактивности (переживания) должны быть прямо перечислены в тексте нормативного акта, содержащего нормы жилищного права. Принимая во внимание принцип прямого действия норм жилищного права во времени и отсутствие в указанном выше нормативном акте оговорки о его обратной силе, ВС указал, что право на получение ответчиком по первоначальному иску возмещения за изымаемое имущество должно реализовываться по правилам, установленным ч. 7 ст. 32 ЖК РФ, без учета ограничений, которые установила ч. 8.2 ст. 32 ЖК РФ. Поскольку МКД, в котором расположено спорное жилое помещение, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда и гражданин приобрел данную квартиру до вступления в силу 473-ФЗ, он имеет право выбора способа обеспечения своих жилищных прав: предоставление другого жилого помещения в собственность либо его выкуп. При этом гражданин выбрал способ обеспечения путем предоставления в собственность другого благоустроенного жилого помещения взамен жилого помещения, признанного аварийным и непригодным для проживания. Данные обстоятельства судом при рассмотрении спора учтены не были, что привело к ошибочному выводу об отсутствии у истца права на предоставление в собственность благоустроенного жилого помещения взамен жилого помещения, признанного аварийным и непригодным для проживания.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ отменила решение и определения нижестоящих судов и направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Информация предоставлена сайтом «Единый ресурс застройщиков» <https://erzrf.ru>