

# Судебная экспертиза по определению размера платы за пользование публичным сервитутом

Савельев Андрей Викторович

Член Экспертного совета  
Ассоциации Саморегулируемая организация  
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков»

Член Союза финансово-экономических судебных экспертов

Заместитель директора по научно-методической и экспертной работе  
ООО «Территориальное агентство оценки»

## Вопросы, которые могут быть поставлены перед экспертом (арбитражный суд)

Определить размер ежегодной платы за пользование публичным сервитутом (право ограниченного пользования), установленным постановлением № 1328 от 09.09.2019 года Администрацией Волжского района на период 49 (сорок девять) лет, в том числе по каждому земельному участку с кадастровыми номерами:

- 63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 96 кв.м;
- 63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 2981 кв.м;
- 63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 470 кв.м;
- 63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 293 кв.м;
- 63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 298 кв.м;
- 63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 826 кв.м;
- 63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 784 кв.м;
- 63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 12 кв.м;
- 63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 42 кв.м,

расположенные по адресу: Самарская область, Волжский район, сельское поселение Лопатино, пос. Самарский, общей площадью: 5802 кв. м.

"Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 21.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 29.12.2021)

## **Статья 274. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)**

1. 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.

2. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

3. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

5. Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, **соразмерную плату** за пользование участком.

["Гражданский кодекс Российской Федерации \(часть первая\)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ \(ред. от 21.12.2021\) \(с изм. и доп., вступ. в силу с 29.12.2021\)](#)

## **Статья 275. Сохранение сервитута при переходе прав на земельный участок**

1. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.
2. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

## **Статья 276. Прекращение сервитута**

1. По требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен.
2. В случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с целевым назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

## **Статья 277. Обременение сервитутом зданий и сооружений**

Применительно к правилам, предусмотренным статьями 274-276 настоящего Кодекса, сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком.

"Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 21.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 29.12.2021)

## Статья 216. **Вещные права** лиц, не являющихся собственниками

1. Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268);
- **Сервитуты** (статьи 274, 277);
- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294) и право оперативного управления имуществом (статья 296).

2. Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества.

3. Переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество.

4. Вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьей 305 настоящего Кодекса.

"Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2021)  
(с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2022)

**Статья 23. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут, публичный сервитут)**

2. Сервитут может быть установлен 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**).

4. Публичный сервитут может устанавливаться для:

- 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.

# Выдержка из Земельного кодекса Российской Федерации

["Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ \(ред. от 30.12.2021\) \(с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2022\)](#)

## **Статья 39.37. Цели установления публичного сервитута**

В порядке, предусмотренном настоящей главой, публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) земель в следующих целях:

- 1) размещение объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы 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 строительства, реконструкции, ремонта;
- 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 примыканий 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.

## "Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017)

### § 3. Плата за сервитут

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.

Согласно пункту 5 статьи 274 ГК РФ и пункту 6 статьи 23 ЗК РФ собственник земельного участка, обремененного сервитутом, по общему правилу вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

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.

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.

Принимая решение об определении характера платы за сервитут (единовременной выплате в полном объеме или периодических платежах в течение всего срока действия сервитута), в целях наибольшего соблюдения баланса интересов истца и ответчика необходимо учитывать не только содержание заявленных истцом требований, но и конкретные условия, и объем сервитута.

# Используемые термины и определения

**Сервитут, публичный сервитут** - право лица (лиц) на ограниченное пользование чужими землями или чужими земельными участками, зданиями, сооружениями и другим недвижимым имуществом. (ст. 23 ЗК РФ, ст.277 ГК РФ).

**Публичный сервитут** - право лица (лиц) на ограниченное пользование чужими землями или чужими земельными участками, зданиями, сооружениями и другим недвижимым имуществом, обеспечивающее интересы государства, местного самоуправления или местного населения, устанавливаемое на основании решения исполнительного органа государственной власти или орган местного самоуправления.

**Сервитут (частный сервитут)** – право лица (лиц) на ограниченное пользование чужими землями или чужими земельными участками, зданиями, сооружениями и другим недвижимым имуществом, обеспечивающее интересы конкретных лиц, устанавливаемое по соглашению сторон или на основании решения суда.

**Соглашение о сервитуте** – соглашение между правообладателем земельного участка, здания, сооружения и другого недвижимого имущества, обремененного сервитутом и лицами, в интересах которых установлен данный сервитут.

**Сервитуарий** - лицо, в интересах которого устанавливается сервитут, инициатор заключения договора, которому требуется получение ограниченного права пользования чужими землями или чужими земельными участками, зданиями, сооружениями и другим недвижимым имуществом.

Сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком (ст.277 ГК РФ).

В действующем законодательстве определены термины «сервитут», «**публичный сервитут**», при этом в нормативно-правовых актах и методической литературе нередко встречается термин «**частный сервитут**», определение которого в действующем законодательстве не дается. Если указывается термин «сервитут» **без указания «публичный сервитут**» - то речь, как правило, идет о частном сервитуте

В качестве основания для установления **публичного сервитута** выступает законодательный акт или иной нормативный документ, разработанный органом власти, например, постановление или решение.

В свою очередь **частный сервитут** – это волеизъявление двух лиц, которое оформляется в виде договора. В качестве основания установления частного обременения может выступать и судебное решение. Это характерно для случаев, когда стороны не пришли к взаимному согласию, а необходимость сервитута актуальна.

## Справочные материалы и нормативные документы, которыми эксперт руководствовался при разрешении поставленных вопросов (в части, необходимой для подготовки заключения эксперта)

- 1) Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1. От 30.11.1994 N 51-ФЗ (со всеми изменениями и дополнениями).
- 2) Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть 2. От 05.08.2000 N 117-ФЗ (со всеми изменениями и дополнениями).
- 3) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (со всеми изменениями и дополнениями).
- 4) Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ
- 5) Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ.

## Справочные материалы и нормативные документы, которыми эксперт руководствовался при разрешении поставленных вопросов (в части, необходимой для подготовки заключения эксперта)

- 6) Федеральный закон от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- 7) Федеральный закон от 31.05.2001 г. N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
- 8) Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
- 9) Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- 10) Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

## Справочные материалы и нормативные документы, которыми эксперт руководствовался при разрешении поставленных вопросов (в части, необходимой для подготовки заключения эксперта)

- 11) Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
- 12) Методические рекомендации по производству судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации, утверждены приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 20.12.2002 г. № 346.
- 13) Методические рекомендации 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, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 04.06.2019 г. № 321.
- 14) Постановление Администрации муниципального района Волжский Самарской области № 1328 от 09.09.2019 г. об установлении публичного сервитута.

## Справочные материалы и нормативные документы, которыми эксперт руководствовался при разрешении поставленных вопросов (в части, необходимой для подготовки заключения эксперта)

- 15) Россинская Е. Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе, - Издательство: Инфра-М, Норма, 2011 г..
- 16) Россинская Е. Р., Галяшина Е. И., Зинин А. М. Теория судебной экспертизы. - «Инфра-М», «Норма», 2014 г.
- 17) Оценка стоимости имущества: учеб. пособие / О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлиева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012.
- 18) В.А. Вольнова, Д.М. Хлопцов. Настольная книга практикующего оценщика, Новосибирск: ЦЭРИС, 2013 г.
- 19) Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г., Акобян А.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2020 г.
- 20) Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г., Акобян А.А. Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2020 г.

## Справочные материалы и нормативные документы, которыми эксперт руководствовался при разрешении поставленных вопросов (в части, необходимой для подготовки заключения эксперта)

- 21) Аналитическое исследование «Корректировки рыночной стоимости земельных участков на конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка», выполненное Некоммерческой организацией Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2021 г.
- 22) Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов, подготовленный Министерством экономического развития Российской Федерации.
- 23) Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (<https://rosreestr.ru/site/> )

## Методические рекомендации 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, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 04.06.2019 г. № 321

1. Настоящие Методические рекомендации предназначены для оказания содействия и методического обеспечения при определении размера 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 (далее соответственно - плата за публичный сервитут, правообладатели земельных участков).
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. N 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).

## Методические рекомендации 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, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 04.06.2019 г. № 321

3. 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**.

**Методические рекомендации 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, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 04.06.2019 г. № 321**

4. В случае если земельный участок, в отношении которого установлен публичный сервитут, находится в общей долевой собственности или предоставлен в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, то плату за публичный сервитут для каждого из участников долевой собственности или арендаторов рекомендуется рассчитывать **пропорционально их доле в праве собственности (в праве аренды) на земельный участок.**
5. В случае если публичный сервитут устанавливается в отношении части земельного участка, то плату за публичный сервитут рекомендуется определять **пропорционально площади этой части земельного участка.**

Методические рекомендации 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, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 04.06.2019 г. № 321

6. При определении платы за публичный сервитут в отношении обременяемого этим сервитутом земельного участка **рекомендуется учитывать:**

- 1) установленное разрешенное использование земельного участка;
- 2) существующие до установления публичного сервитута ограничения (обременения) прав на земельный участок;
- 3) степень обременения публичным сервитутом земельного участка в целом (а не отдельной его части), которая выражается в:
  - возможности продолжения использования земельного участка после установления публичного сервитута в соответствии с его разрешенным использованием;
  - продолжительности срока публичного сервитута;
  - объеме, содержании и сроке работ, осуществляемых владельцем публичного сервитута, и степени их влияния на хозяйственную деятельность на земельном участке;
  - затруднении хозяйственной деятельности в связи с осуществлением публичного сервитута в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок.

**Методические рекомендации 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, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 04.06.2019 г. № 321**

7. При расчете платы за публичный сервитут ее размер рекомендуется определять с учетом стоимости имущества правообладателей земельных участков **на дату, предшествующую не более чем на тридцать дней дате направления правообладателю земельного участка соглашения об осуществлении публичного сервитута.**

8. При установлении правообладателя земельного участка используются сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, а в случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах, документы о правах на землю, представленные правообладателем земельного участка, в том числе прилагаемые к заявлению об учете прав (обременений прав) на земельные участки в соответствии с пунктом 8 статьи 39.42 Земельного кодекса Российской Федерации.

**Методические рекомендации 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, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 04.06.2019 г. № 321**

9. 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 условиями 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 Земельного кодекса Российской Федерации **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.**

Методические рекомендации 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, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 04.06.2019 г. № 321

10. Обстоятельства, влияющие на расчет размера платы за публичный сервитут, рекомендуется учитывать **однократно**.

11. Если в соответствии с законодательством, а также соглашением об осуществлении публичного сервитута на обладателя публичного сервитута возлагается обязанность по созданию неотделимых улучшений, остающихся в собственности правообладателя земельного участка, то при определении платы за публичный сервитут рекомендуется предусматривать ее **соразмерное снижение на стоимость данных улучшений**.

Методические рекомендации 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, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 04.06.2019 г. № 321

12. При определении стоимости прав, в том числе права аренды, на земельный участок, обременяемый публичным сервитутом, **рекомендуется принимать во внимание текущее состояние земельного участка и его готовность к использованию в соответствии с разрешенным использованием**, и в частности:

- 1) степень благоустройства и характеристики расположенных на земельном участке зданий, сооружений, сетей инженерно-технического обеспечения, влияние деятельности, осуществляемой правообладателем публичного сервитута на сохранение уровня благоустройства земельного участка и состояние указанных зданий, сооружений и сетей, а также необходимость и объем затрат на подготовку или восстановление возможности использования данного участка его правообладателем в той степени, в какой это было возможно до установления сервитута;
- 2) характер хозяйственной деятельности правообладателя земельного участка и мероприятия, выполненные для ее дальнейшего осуществления (запланированное строительство объектов капитального строительства, выполнение работ по благоустройству территории, необходимость уборки урожая, создание защитных сооружений, завершение инвестиционного проекта, текущее или запланированное проведение инженерных изысканий, архитектурно-строительное проектирование);
- 3) срок договора аренды или договора безвозмездного пользования.

Методические рекомендации 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, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 04.06.2019 г. № 321

13. В случае если соглашением об осуществлении публичного сервитута определяется, что **плата за публичный сервитут должна вноситься периодическими платежами**, то для расчета такого платежа рекомендуется **общий размер платы, определенный в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями, разделять на общее число запланированных платежей**. Одновременно в указанном случае в соглашении об осуществлении публичного сервитута рекомендуется предусматривать, что **такие платежи могут быть изменены на размер уровня инфляции за каждый год, в течение которого будет действовать указанное соглашение об установлении сервитута**.

Определить размер ежегодной платы за пользование публичным сервитутом (право ограниченного пользования), установленным постановлением № 1328 от 09.09.2019 года Администрацией Волжского района на период 49 (сорок девять) лет, в том числе по каждому земельному участку с кадастровыми номерами:

- 63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 96 кв.м;
- 63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 2981 кв.м;
- 63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 470 кв.м;
- 63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 293 кв.м;
- 63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 298 кв.м;
- 63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 826 кв.м;
- 63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 784 кв.м;
- 63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 12 кв.м;
- 63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 42 кв.м,

расположенные по адресу: Самарская область, Волжский район, сельское поселение Лопатино, пос. Самарский, общей площадью: 5802 кв. м.

# Практический кейс

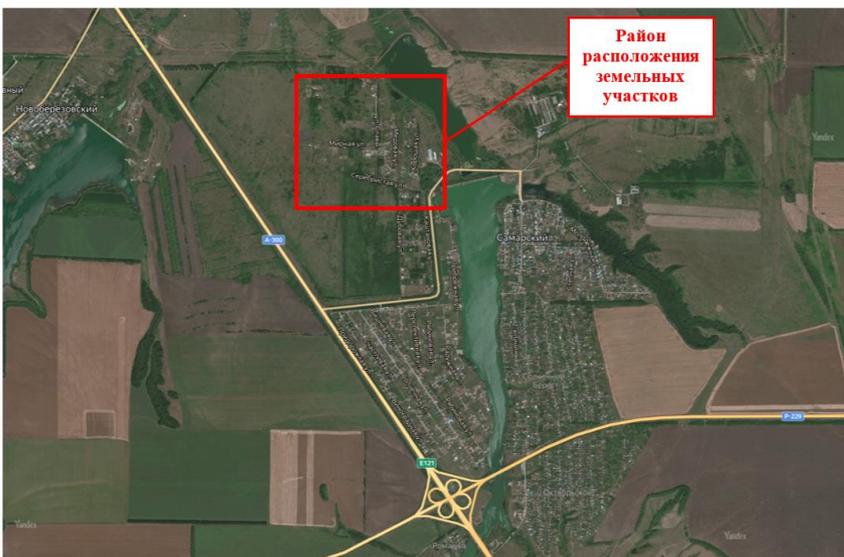
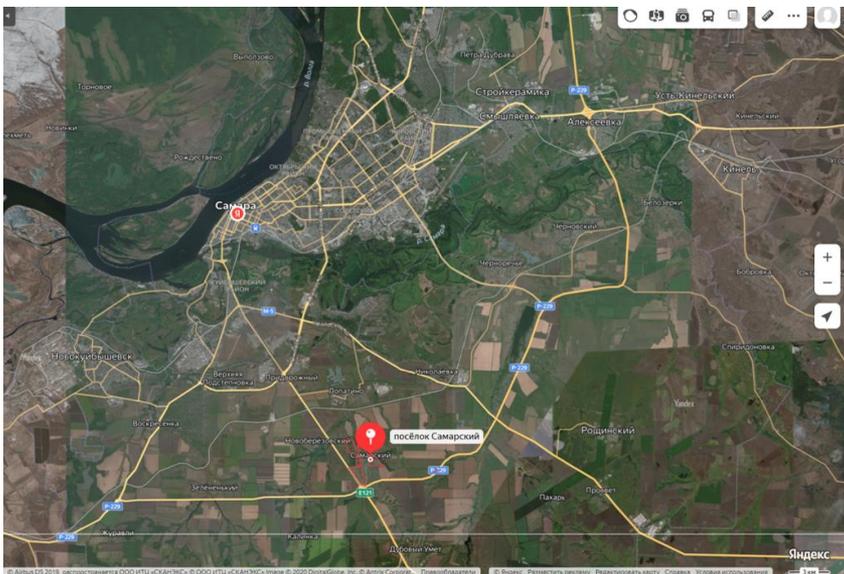


Таблица 4. Значения ценообразующих факторов по местоположению для земельных участков, в пределах которых расположен публичный сервитут

Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Земельные участки, в пределах которых расположен публичный сервитут
Местоположение объекта	Адрес объектов	Самарская область, Волжский район, посёлок Самарский, АОЗТ "Октябрьский", земельные участки расположены в кадастровом квартале 63:17:1301001
	Наименование поселка и очередь поселка расположения объектов	посёлок Самарский, 2 очередь
	Доступ к объектам	объекты со свободным доступом
	Окружение объектов	объекты индивидуального жилищного строительства коттеджного поселка

# Практический кейс

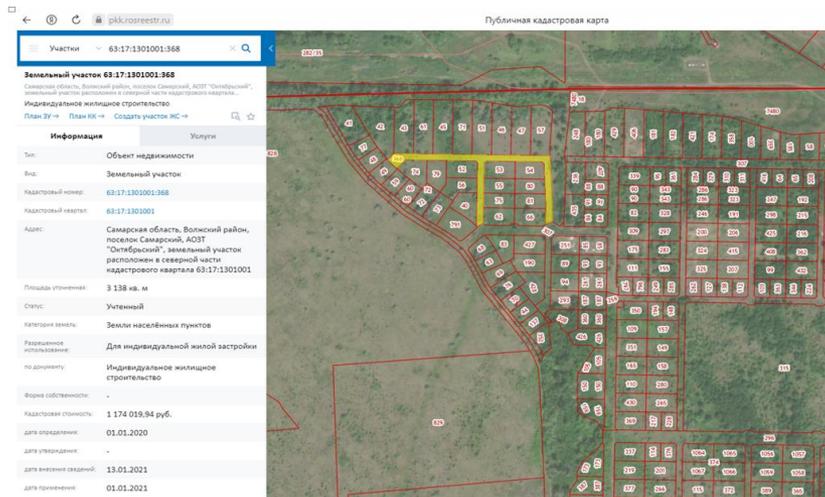


Рисунок 6. Характеристики и форма земельного участка, кадастровый номер: 63:17:1301001:XXX, общая площадь: 3 138 кв. м

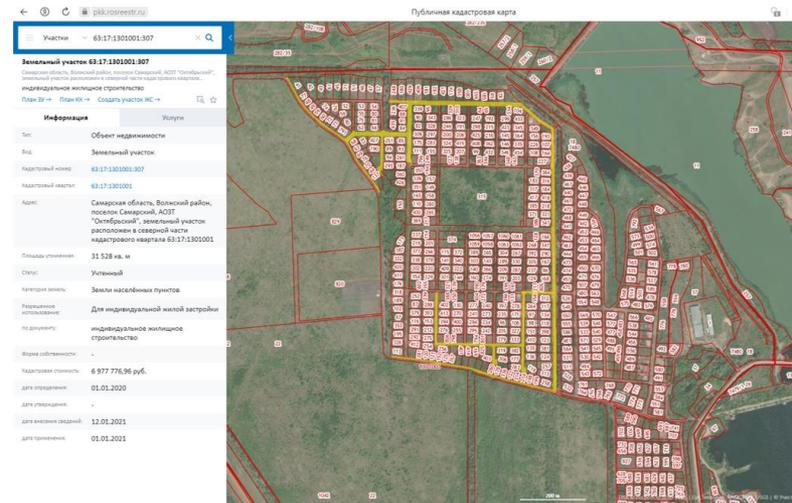


Рисунок 7. Характеристики и форма земельного участка, кадастровый номер: 63:17:1301001:XXX, общая площадь: 31 528 кв. м

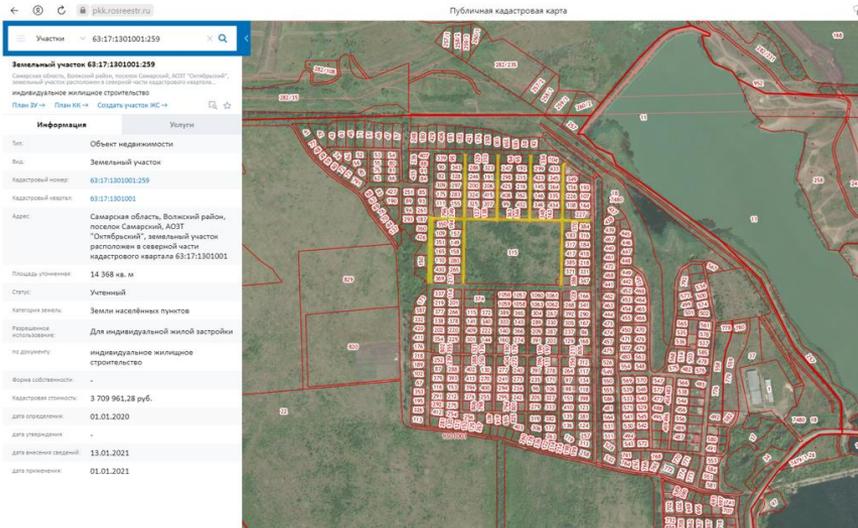


Рисунок 8. Характеристики и форма земельного участка, кадастровый номер: 63:17:1301001:XXX, общая площадь: 14 368 кв. м

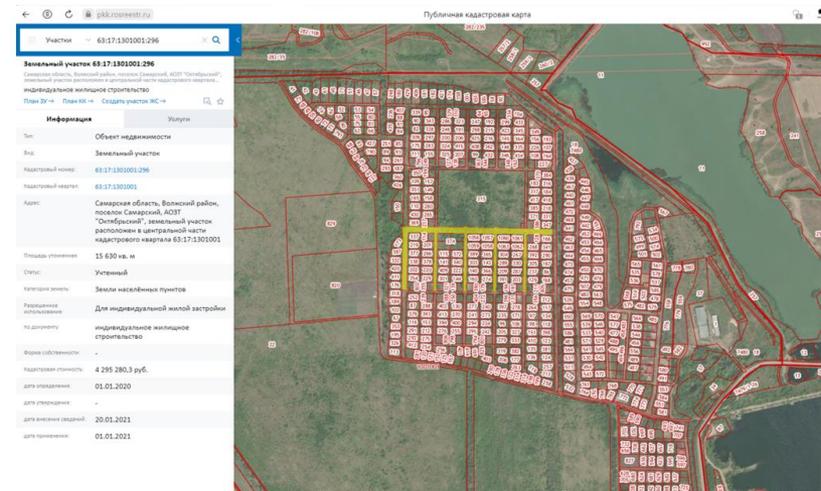


Рисунок 9. Характеристики и форма земельного участка, кадастровый номер: 63:17:1301001:XXX, общая площадь: 15 630 кв. м

# Практический кейс

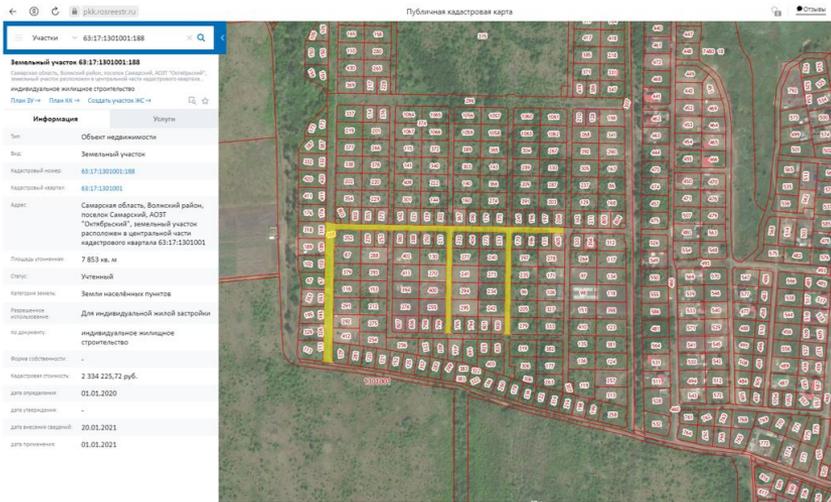


Рисунок 10. Характеристики и форма земельного участка, кадастровый номер: 63:17:1301001:XXX, общая площадь: 7 853 кв. м

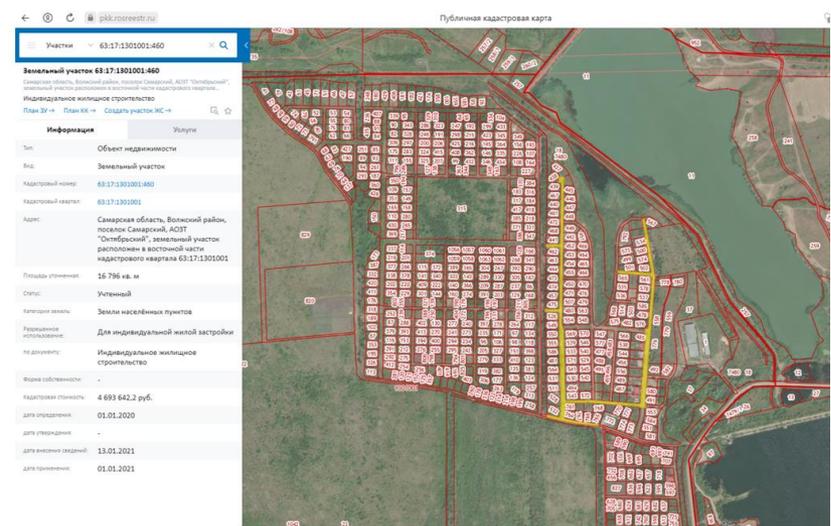


Рисунок 11. Характеристики и форма земельного участка, кадастровый номер: 63:17:1301001:XXX, общая площадь: 16 796 кв. м

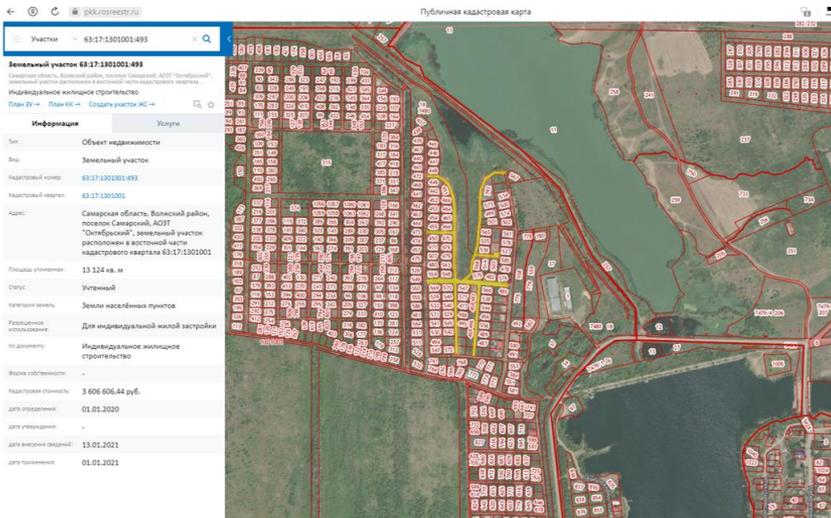


Рисунок 12. Характеристики и форма земельного участка, кадастровый номер: 63:17:1301001:XXX, общая площадь: 13 124 кв. м

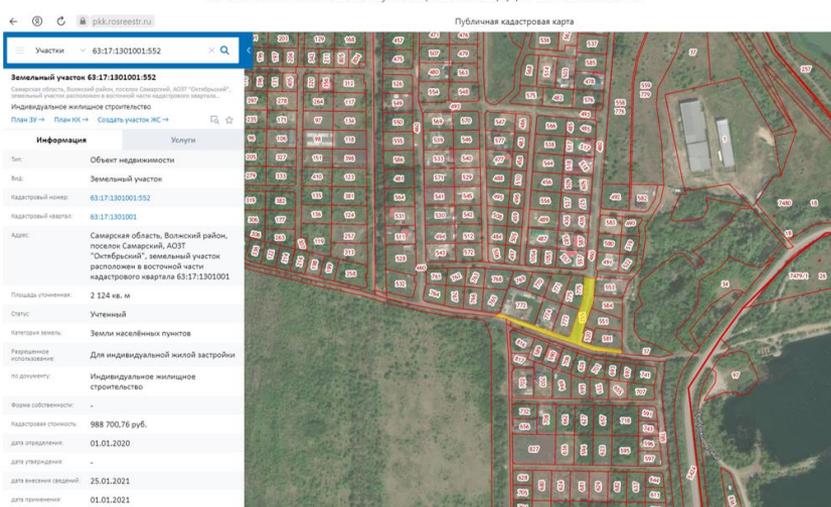


Рисунок 13. Характеристики и форма земельного участка, кадастровый номер: 63:17:1301001:XXX, общая площадь: 2 124 кв. м

# Практический кейс

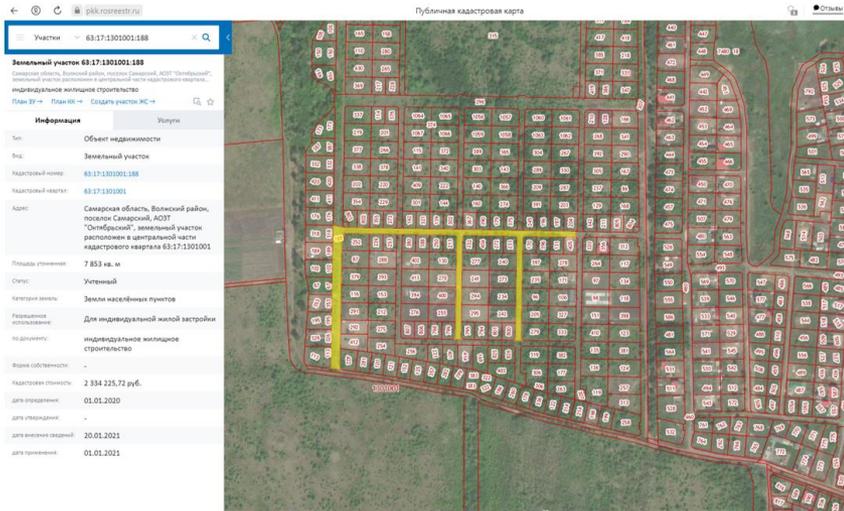


Рисунок 10. Характеристики и форма земельного участка, кадастровый номер: 63:17:1301001:188, общая площадь: 7 853 кв. м

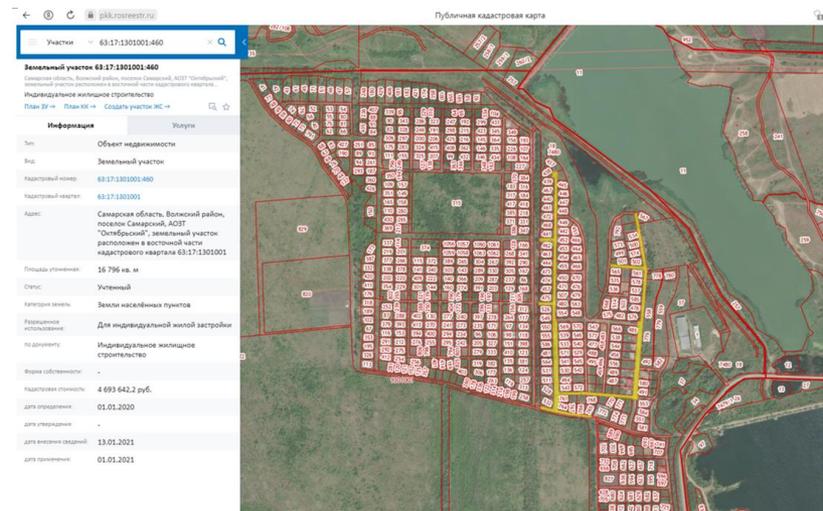


Рисунок 11. Характеристики и форма земельного участка, кадастровый номер: 63:17:1301001:460, общая площадь: 16 796 кв. м

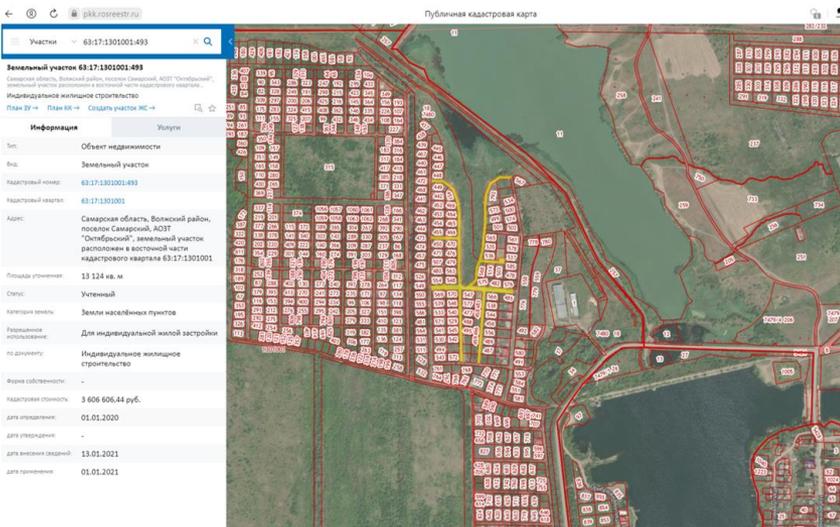


Рисунок 12. Характеристики и форма земельного участка, кадастровый номер: 63:17:1301001:493, общая площадь: 13 124 кв. м

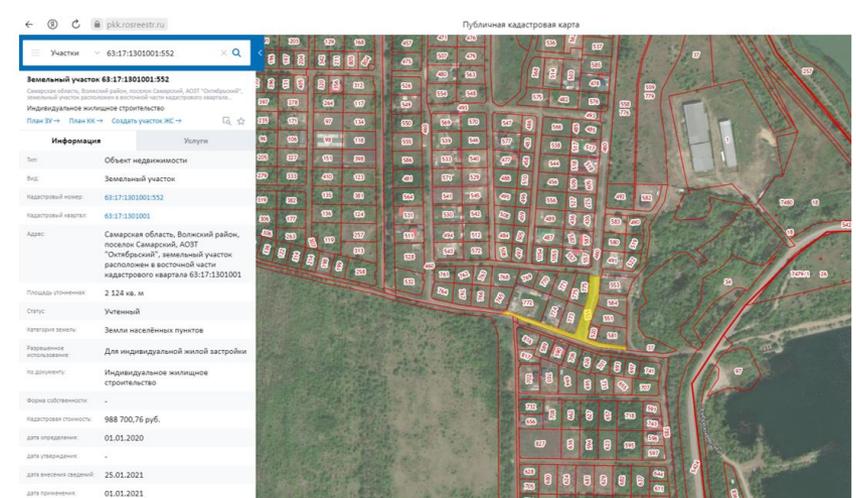


Рисунок 13. Характеристики и форма земельного участка, кадастровый номер: 63:17:1301001:552, общая площадь: 2 124 кв. м

# Практический кейс



Внешний вид земельных участков, в пределах которых расположен публичный сервитут



Внешний вид земельных участков, в пределах которых расположен публичный сервитут



Внешний вид земельных участков, в пределах которых расположен публичный сервитут



Внешний вид земельных участков, в пределах которых расположен публичный сервитут



Внешний вид земельных участков, в пределах которых расположен публичный сервитут



Внешний вид земельных участков, в пределах которых расположен публичный сервитут



Внешний вид земельных участков, в пределах которых расположен публичный сервитут



Внешний вид земельных участков, в пределах которых расположен публичный сервитут

Таблица 14. Значения ценообразующих факторов для земельного участка, кадастровый номер: 63:17:1301001:XXX, общая площадь: 3 138 кв. м; земельного участка, кадастровый номер: 63:17:1301001:XXX, общая площадь: 31 528 кв. м; земельного участка, кадастровый номер: 63:17:1301001:XXX, общая площадь: 14 368 кв. м

Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Земельный участок, кадастровый номер: 63:17:1301001:XXX, общая площадь: 3 138 кв. м	Земельный участок, кадастровый номер: 63:17:1301001:XXX, общая площадь: 31 528 кв. м	Земельный участок, кадастровый номер: 63:17:1301001:XXX, общая площадь: 14 368 кв. м
Передаваемые имущественные права	Вид права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности
	Наличие ограничений (обременений) объекта	нет	нет	нет
Вид использования и (или) зонирование	Категория земель объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Разрешенное использование / назначение объекта	индивидуальное жилищное строительство	индивидуальное жилищное строительство	индивидуальное жилищное строительство
Физические характеристики объекта	Площадь объекта, кв. м	3 138	31 528	14 368
	Площадь объекта (качественная характеристика)	от 3 000 до 6 000 кв. м	более 10 000 кв. м	более 10 000 кв. м
	Материал покрытия объекта	грунт	грунт	грунт
	Наличие у объекта инженерных коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение	электроснабжение, водоснабжение	электроснабжение, водоснабжение
	Объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке (улучшения)	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Форма участка	неправильная и вытянутая форма, затрудняющая его застройку	неправильная и вытянутая форма, затрудняющая его застройку	неправильная и вытянутая форма, затрудняющая его застройку
Экономические характеристики объекта	Фактическое (текущее) использование объекта	внутрипоселковые проезды/дороги, частично занятые объектами инженерной инфраструктуры поселка	внутрипоселковые проезды/дороги, частично занятые объектами инженерной инфраструктуры поселка	внутрипоселковые проезды/дороги, частично занятые объектами инженерной инфраструктуры поселка

Назначение/ использование земельных участков, в пределах которых расположен публичный сервитут: категория земельных участков: земли населённых пунктов, разрешенное использование/назначение земельных участков: индивидуальное жилищное строительство. фактическое (текущее) использование земельных участков: внутрипоселковые проезды/дороги, частично занятые объектами инженерной инфраструктуры поселка.

Местоположение земельных участков, в пределах которых расположен публичный сервитут: земельные участки расположены по адресу: Самарская область, Волжский район, поселок Самарский, АОЗТ "Октябрьский", земельные участки расположены в кадастровом квартале 63:17:1301001. Наименование поселка и очередь поселка расположения объектов: **поселок Самарский, 2 очередь**. Окружение объектов: объекты индивидуального жилищного строительства коттеджного поселка. Земельные участки имеют свободный доступ.

Развитость рынка недвижимости:

Рынок продажи земельных участков, имеющих категорию земельных участков: земли населённых пунктов, разрешенное использование/назначение земельных участков: индивидуальное жилищное строительство, расположенных во 2 очереди поселка Самарский, по состоянию на ноябрь 2021 года можно охарактеризовать как неактивный. На рынке были представлены единичные предложения по продаже сопоставимых объектов, позволяющие составить представление о рыночной стоимости оцениваемых земельных участков сравнительным подходом.

Рынок аренды земельных участков, имеющих категорию земельных участков: земли населённых пунктов, разрешенное использование/назначение земельных участков: индивидуальное жилищное строительство, расположенных во 2 очереди поселка Самарский, по состоянию на ноябрь 2021 года можно охарактеризовать как неразвитый. На рынке отсутствует достаточное количество предложений по аренде сопоставимых объектов, позволяющих составить представление о рыночной стоимости оцениваемых земельных участков доходным подходом.

Учитывая выше сказанное, в качестве сегмента рынка оцениваемых земельных участков определен:

- сегмент рынка продажи земельных участков, имеющих категорию земельных участков: земли населённых пунктов, разрешенное использование/назначение земельных участков: индивидуальное жилищное строительство, расположенных во 2 очереди поселка Самарский, по состоянию на ноябрь 2021 года.

# Практический кейс

Таблица 22. Рыночная информация по продаже земельных участков, имеющих категорию земельных участков: земли населённых пунктов, разрешенное использование/назначение земельных участков: индивидуальное жилищное строительство, расположенных во 2 очереди поселка Самарский, по состоянию на ноябрь 2021 года

Вид объекта недвижимости		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объекты-аналоги			
		№1	№2	№3	№4
Передаваемые ипотечные права, ограничения (обременения) этих прав	Вид права на земельный участок объекта	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Наличие ограничений (обременений) объекта	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Вид оплаты	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям
	Условия кредитования	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям
Условия продажи	Нетипичные для рынка условия	нет	нет	нет	нет
	Сделка между аффилированными лицами	нет	нет	нет	нет
Условия рынка	Дата получения информации	ноябрь 2021 года	ноябрь 2021 года	ноябрь 2021 года	ноябрь 2021 года
	Скидка к цене предложения	есть	есть	есть	есть
Вид использования и (или) зонирование	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование / назначение земельного участка	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Местоположение объекта	Адрес объекта	Самарская область, Волжский район, поселок Самарский, АОЗТ "Октябрьский", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 63:17:1301001	Самарская область, Волжский район, поселок Самарский, АОЗТ "Октябрьский", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 63:17:1301001	Самарская область, Волжский район, поселок Самарский, АОЗТ "Октябрьский", земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 63:17:1301001	Самарская область, Волжский район, поселок Самарский, АОЗТ "Октябрьский", земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 63:17:1301001
	Наименование поселка и очередь поселка расположения объекта	поселок Самарский, 2 очередь	поселок Самарский, 2 очередь	поселок Самарский, 2 очередь	поселок Самарский, 2 очередь
	Кадастровый номер объекта	63:17:1301001:432	63:17:1301001:224	63:17:1301001:771	63:17:1301001:275
	Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
	Окружение объекта	объекты индивидуального жилищного строительства коттеджного поселка	объекты индивидуального жилищного строительства коттеджного поселка	объекты индивидуального жилищного строительства коттеджного поселка	объекты индивидуального жилищного строительства коттеджного поселка

Вид объекта недвижимости		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объекты-аналоги			
		№1	№2	№3	№4
Физические характеристики	Площадь объекта, кв. м	1 000	497	921	1 000
	Площадь объекта (качественная характеристика)	менее 1 500 кв. м	менее 1 500 кв. м	менее 1 500 кв. м	менее 1 500 кв. м
	Материал покрытия объекта	грунт	грунт	грунт	грунт
	Наличие инженерных коммуникаций у объекта	электроснабжение, водоснабжение	электроснабжение, водоснабжение	электроснабжение, водоснабжение	электроснабжение, водоснабжение
	Объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке (улучшения)	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Экономические характеристики объекта	Формы объекта	прямоугольная форма, удобная для застройки	прямоугольная форма, удобная для застройки	прямоугольная форма, удобная для застройки	прямоугольная форма, удобная для застройки
	Фактическое (текущее) использование объекта	земельный участок для индивидуального жилищного строительства	земельный участок для индивидуального жилищного строительства	земельный участок для индивидуального жилищного строительства	земельный участок для индивидуального жилищного строительства
Стоимостные характеристики	Цена предложения (сделки) объекта, руб.	235 000	140 000	285 000	300 000
	Цена предложения (сделки) объекта, руб./кв.м	235	282	309	300
Источники	Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/dubovyy_umet/zemelnye_uchastk_i/uchastok_10_sot_izhs_226566427_0">https://www.avito.ru/dubovyy_umet/zemelnye_uchastk_i/uchastok_10_sot_izhs_226566427_0</a>	<a href="https://www.avito.ru/dubovyy_umet/zemelnye_uchastk_i/uchastok_5_sot_izhs_2115297768">https://www.avito.ru/dubovyy_umet/zemelnye_uchastk_i/uchastok_5_sot_izhs_2115297768</a>	<a href="https://www.avito.ru/dubovyy_umet/zemelnye_uchastk_i/uchastok_95_sot_izhs_226658711_0">https://www.avito.ru/dubovyy_umet/zemelnye_uchastk_i/uchastok_95_sot_izhs_226658711_0</a>	<a href="https://www.avito.ru/dubovyy_umet/zemelnye_uchastk_i/uchastok_10_sot_izhs_212339176_0">https://www.avito.ru/dubovyy_umet/zemelnye_uchastk_i/uchastok_10_sot_izhs_212339176_0</a>
	Контактная информация	Представитель собственника, Ксения, 8-958-767-57-83	Представитель собственника, Олег, 8-932-204-27-53	Представитель собственника, Татьяна, 8-958-767-15-19	Представитель собственника, Олег, 8-958-768-38-11

**С учетом длительности сервитута публичный сервитут на период 49 (сорок девять) лет равносителен изъятию у правообладателя части земельного участка, в пределах которого расположен публичный сервитут, земельные участки находятся в частной собственности, поэтому рыночная стоимость размера единовременной платы за пользование публичным сервитутом (право ограниченного пользования), установленным постановлением № 1328 от 09.09.2019 года Администрацией Волжского района на период 49 (сорок девять) лет по каждому земельному участку, в пределах которого расположен публичный сервитут, определялась как разница между рыночной стоимостью земельного участка до установления публичного сервитута (т.е. с учетом фактической площади земельного участка в распоряжении правообладателя до установления публичного сервитута) и после его установления (т.е. с учетом фактической площади земельного участка в распоряжении правообладателя после установления публичного сервитута).**

Таблица 17. Фактические площади каждого земельного участка, в пределах которого расположен публичный сервитут, в распоряжении правообладателя до установления публичного сервитута, после установления публичного сервитута и площадь публичного сервитута в пределах каждого земельного участка

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Фактическая площадь земельного участка в распоряжении правообладателя до установления публичного сервитута, кв.м	Площадь публичного сервитута в пределах земельного участка, кв. м	Фактическая площадь земельного участка в распоряжении правообладателя после установления публичного сервитута, кв.м
1	63:17:1301001:XXX	3 138	96	3 042
2	63:17:1301001:XXX	31 528	2 981	28 547
3	63:17:1301001:XXX	14 368	470	13 898
4	63:17:1301001:XXX	15 630	293	15 337
5	63:17:1301001:XXX	7 853	298	7 555
6	63:17:1301001:XXX	16 796	826	15 970
7	63:17:1301001:XXX	13 124	784	12 340
8	63:17:1301001:XXX	2 124	12	2 112
9	63:17:1301001:XXX	67	42	25
	Всего	104 628	5 802	98 826

# Практический кейс

Таблица 24. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого объекта-аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта, и расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 63:17:1301001:XXX

Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объекты-аналоги					
		№1	№2	№3	№4	№5	№6
Передаемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Вид права на земельный участок объекта	право собственности	право собственности				
	Наличие ограничений (обременения) объекта	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования, состоявшейся или предполагаемой сделки	Вид оплаты	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям				
	Условия кредитования	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям				
Условия продажи	Нетипичные для рынка условия	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	Сделка между аффилированными лицами	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия рынка	Дата получения информации	ноябрь 2021 года	ноябрь 2021 года				
	Схожесть к цене предложения	нет	нет	есть	есть	есть	есть
Вид использования и (или) зонирование	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов				
	Разрешенное использование / назначение земельного участка	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство				
Местоположение объекта	Адрес объекта	Самарская область, Волжский район, поселок Самарский, АОЗТ "Октябрьский", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 63:17:1301001	Самарская область, Волжский район, поселок Самарский, АОЗТ "Октябрьский", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 63:17:1301001	Самарская область, Волжский район, поселок Самарский, АОЗТ "Октябрьский", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 63:17:1301001	Самарская область, Волжский район, поселок Самарский, АОЗТ "Октябрьский", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 63:17:1301001	Самарская область, Волжский район, поселок Самарский, АОЗТ "Октябрьский", земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 63:17:1301001	Самарская область, Волжский район, поселок Самарский, АОЗТ "Октябрьский", земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 63:17:1301001
	Наименование поселка и очередь поселка расположения объекта	поселок Самарский, 2 очередь	поселок Самарский, 2 очередь				
	Кадастровый номер объекта	63:17:1301001:XXX	63:17:1301001:XXX	63:17:1301001:432	63:17:1301001:224	63:17:1301001:771	63:17:1301001:275
	Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
	Одужение объекта	объекты индивидуально жилищного строительства коттеджного поселка	объекты индивидуально жилищного строительства коттеджного поселка				

Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Оцениваемый объект до установления публичного сервитута	Оцениваемый объект после установления публичного сервитута	Объекты-аналоги			
				№1	№2	№3	№4
Физические характеристики	Площадь объекта, кв. м	3 138	3 042	1 000	497	921	1 000
	Площадь объекта (качественная характеристика)	от 3 000 до 6 000 кв. м	от 3 000 до 6 000 кв. м	менее 1 500 кв. м	менее 1 500 кв. м	менее 1 500 кв. м	менее 1 500 кв. м
	Материал покрытия объекта	грунт	грунт	грунт	грунт	грунт	грунт
	Наличие инженерных коммуникаций у объекта	электроснабжение, водоснабжение	электроснабжение, водоснабжение	электроснабжение, водоснабжение	электроснабжение, водоснабжение	электроснабжение, водоснабжение	электроснабжение, водоснабжение
	Объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке (улучшения)	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Форма объекта	неправильная и выгнутая форма, затрудняющая его застройку	неправильная и выгнутая форма, затрудняющая его застройку	прямоугольная форма, удобная для застройки	прямоугольная форма, удобная для застройки	прямоугольная форма, удобная для застройки	прямоугольная форма, удобная для застройки
Экономические характеристики объекта	Фактическое (текущее) использование объекта	внутрипоселковые проезды/дороги и, частично занятые объектами инженерной инфраструктуры поселка	внутрипоселковые проезды/дороги и, частично занятые объектами инженерной инфраструктуры поселка	земельный участок для индивидуального жилищного строительства	земельный участок для индивидуального жилищного строительства	земельный участок для индивидуального жилищного строительства	земельный участок для индивидуального жилищного строительства
	Цена предложения (сделки) объекта, руб.			235 000	140 000	285 000	300 000
Стоимостные характеристики	Цена предложения (сделки) объекта, руб./кв.м			235	282	309	300
	Источники информации			<a href="https://www.avito.ru/samara/zhilnet/zemelnye-i-chastki-uchastkov/10_sot_izhs_2/265664270">https://www.avito.ru/samara/zhilnet/zemelnye-i-chastki-uchastkov/10_sot_izhs_2/265664270</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/zhilnet/zemelnye-i-chastki-uchastkov/5_sot_izhs_2/15297768">https://www.avito.ru/samara/zhilnet/zemelnye-i-chastki-uchastkov/5_sot_izhs_2/15297768</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/zhilnet/zemelnye-i-chastki-uchastkov/95_sot_izhs_2/266587110">https://www.avito.ru/samara/zhilnet/zemelnye-i-chastki-uchastkov/95_sot_izhs_2/266587110</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/zhilnet/zemelnye-i-chastki-uchastkov/10_sot_izhs_2/123391760">https://www.avito.ru/samara/zhilnet/zemelnye-i-chastki-uchastkov/10_sot_izhs_2/123391760</a>
	Контактная информация			Представитель собственника, Ксения, 8-958-767-57-83	Представитель собственника, Олег, 8-922-204-27-53	Представитель собственника, Татьяна, 8-958-767-15-19	Представитель собственника, Олег, 8-958-766-38-11
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Величина корректировки (относительная) на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, %			0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения объекта, руб./кв.м			235	282	309	300

# Практический кейс

Вид объекта недвижимости		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Оцениваемый объект до установления публичного сервитута	Оцениваемый объект после установления публичного сервитута	Объекты-аналоги			
				№1	№2	№3	№4
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Величина корректировки (относительная) на вид оплаты, %			0%	0%	0%	0%
	Величина корректировки (относительная) на условия кредитования, %			0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения объекта, руб./кв.м			235	282	309	300
Корректировка на условия продаж	Величина корректировки (относительная) на нетипичные для рынка условия, %			0%	0%	0%	0%
	Величина корректировки (относительная) на скидку между аффилированными лицами, %			0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения объекта, руб./кв.м			235	282	309	300
Корректировка на условия рынка	Величина корректировки (относительная) на изменение цен, %			0%	0%	0%	0%
	Величина корректировки (относительная) на скидку к цене предложения, %			-16,6%	-16,6%	-16,6%	-16,6%
	Скорректированная цена предложения объекта, руб./кв.м			196	235	258	250
Корректировка на вид использования и (или) зонирование	Величина корректировки (относительная) на категорию земли, %			0%	0%	0%	0%
	Величина корректировки (относительная) на разрешенное использование / назначение земельного участка, %			0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения объекта, руб./кв.м			196	235	258	250
Корректировка на местоположение объекта	Величина корректировки (относительная) на наименование поселка и очередь поселка расположения объекта, %			0%	0%	0%	0%
	Величина корректировки (относительная) на доступ к объекту, %			0%	0%	0%	0%
	Величина корректировки (относительная) на окружение объекта, %			0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения объекта, руб./кв.м			196	235	258	250

Вид объекта недвижимости		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Оцениваемый объект до установления публичного сервитута	Оцениваемый объект после установления публичного сервитута	Объекты-аналоги			
				№1	№2	№3	№4
Корректировка на физические характеристики объекта	Величина корректировки (относительная) на площадь объекта, %			-23,0%	-23,0%	-23,0%	-23,0%
	Величина корректировки (относительная) на материал покрытия объекта, %			0%	0%	0%	0%
	Величина корректировки (относительная) на наличие инженерных коммуникаций у объекта, %			0%	0%	0%	0%
	Величина корректировки (относительная) на объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке (улучшения), %			0%	0%	0%	0%
	Величина корректировки (относительная) на форму объекта, %			-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
	Скорректированная цена предложения объекта, руб./кв.м			121	145	159	154
Корректировка на экономические характеристики объекта	Величина корректировки (относительная) на фактическое (текущее) использование объекта, %			0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения объекта, руб./кв.м			121	145	159	154
Количество корректировок				3	3	3	3
Весовой коэффициент				0,25000	0,25000	0,25000	0,25000
Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб./кв.м		145	145				
Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.		455 010	441 090				
Рыночная стоимость размера единовременной платы за пользование публичным сервитутом на период 49 (сорок девять) лет, руб.		13 920					
Площадь публичного сервитута в пределах оцениваемого земельного участка, кв. м		96					

Таблица 33. Размер **единовременной** платы за пользование публичным сервитутом (право ограниченного пользования), установленным постановлением № 1328 от 09.09.2019 года Администрацией Волжского района на период 49 (сорок девять) лет, по каждому земельному участку, в пределах которого расположен публичный сервитут

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Фактическая площадь земельного участка в распоряжении правообладателя до установления публичного сервитута, кв.м	Площадь публичного сервитута в пределах земельного участка, кв. м	Рыночная стоимость размера <b>единовременной</b> платы за пользование публичным сервитутом (право ограниченного пользования) на период 49 (сорок девять) лет, руб.
1	63:17:1301001:XXX	3 138	96	13 920
2	63:17:1301001:XXX	31 528	2 981	381 568
3	63:17:1301001:XXX	14 368	470	60 160
4	63:17:1301001:XXX	15 630	293	37 504
5	63:17:1301001:XXX	7 853	298	39 336
6	63:17:1301001:XXX	16 796	826	105 728
7	63:17:1301001:XXX	13 124	784	100 352
8	63:17:1301001:XXX	2 124	12	1 920
9	63:17:1301001:XXX	67	42	9 870
	<b>Всего</b>		<b>5 802</b>	<b>750 358</b>

## Практический кейс

В соответствии с Методическими рекомендациями в случае если соглашением об осуществлении публичного сервитута определяется, что плата за публичный сервитут должна вноситься **периодическими платежами**, то для расчета такого платежа рекомендуется **общий размер платы, определенный в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями, разделить на общее число запланированных платежей. Одновременно в указанном случае в соглашении об осуществлении публичного сервитута рекомендуется предусматривать, что такие платежи могут быть изменены на размер уровня инфляции за каждый год, в течение которого будет действовать указанное соглашение об установлении сервитута.**

Таблица 34. Размер **ежегодной** платы за пользование публичным сервитутом (право ограниченного пользования), установленным постановлением № 1328 от 09.09.2019 года Администрацией Волжского района на период 49 (сорок девять) лет, по каждому земельному участку, в пределах которого расположен публичный сервитут, **на первый год действия публичного сервитута с дальнейшей ежегодной индексацией на размер уровня инфляции за каждый год действия сервитута**

N п/п	Кадастровый номер земельного участка	Фактическая площадь земельного участка в распоряжении правообладателя д установления публичного сервитута, кв.м	Площадь публичного сервитута в пределах земельного участка, кв. м	Рыночная стоимость размера <b>единовременной</b> платы за пользование публичным сервитутом (право ограниченного пользования) на период 49 (сорок девять) лет, руб.	Размер <b>ежегодной</b> платы за пользование публичным сервитутом (право ограниченного пользования) на период 49 (сорок девять) лет <b>на первый год действия публичного сервитута с дальнейшей ежегодной индексацией на размер уровня инфляции за каждый год действия сервитута</b> , руб.
1	63:17:1301001:XXX	3 138	96	13 920	284
2	63:17:1301001:XXX	31 528	2 981	381 568	7 787
3	63:17:1301001:XXX	14 368	470	60 160	1 228
4	63:17:1301001:XXX	15 630	293	37 504	765
5	63:17:1301001:XXX	7 853	298	39 336	803
6	63:17:1301001:XXX	16 796	826	105 728	2 158
7	63:17:1301001:XXX	13 124	784	100 352	2 048
8	63:17:1301001:XXX	2 124	12	1 920	39
9	63:17:1301001:XXX	67	42	9 870	201
	<b>Всего</b>		<b>5 802</b>	<b>750 358</b>	<b>15 313</b>

В случае, если на весь период 49 (сорок девять) лет действия публичного сервитута размер **ежегодной** платы за пользование публичным сервитутом (право ограниченного пользования) будет **равновеликим, постоянным и неизменным по величине на весь период 49 (сорок девять) лет**, размер ежегодной платы за пользование публичным сервитутом может быть рассчитан с использованием функции «Взнос на амортизацию единицы (PMT)».

Функция «Взнос на амортизацию единицы (PMT)» определяет размер постоянных платежей, осуществляемых в течение  $n$  периодов, настоящая стоимость которых при норме процента за период равной  $i$  составляет PVA, и рассчитывается по формуле:

$$PMT = PVA \frac{i}{1 - (1 + i)^{-n}},$$

где

- PMT - размер **ежегодной** платы за пользование публичным сервитутом (право ограниченного пользования), руб.;
- PVA - размер **единовременной** платы за пользование публичным сервитутом (право ограниченного пользования) на период 49 (сорок девять) лет, руб.;
- $n$  - период действия публичного сервитута (49 лет);
- $i$  - прогнозная инфляция на период действия публичного сервитута, %/год.

## Практический кейс

В соответствии с прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов, подготовленным Министерством экономического развития Российской Федерации<sup>6</sup>, прогнозная инфляция составляет 4% в год.

Таким образом, рыночная стоимость размера **ежегодной** платы за пользование публичным сервитутом (право ограниченного пользования), установленным постановлением № 1328 от 09.09.2019 года Администрацией Волжского района на период 49 (сорок девять) лет, **в случае равновеликих, постоянных и неизменных по величине ежегодных платежей на весь период действия публичного сервитута**, имеет значения, представленные в следующей таблице.

N п/п	Кадастровый номер земельного участка	Фактическая площадь земельного участка в распоряжении правообладателя до установления публичного сервитута, кв.м	Площадь публичного сервитута в пределах земельного участка, кв. м	Рыночная стоимость размера <b>единовременной</b> платы за пользование публичным сервитутом (право ограниченного пользования) на период 49 (сорок девять) лет, руб.	Размер <b>ежегодной</b> платы за пользование публичным сервитутом (право ограниченного пользования) на период 49 (сорок девять) лет <b>в случае равновеликих, постоянных и неизменных по величине ежегодных платежей на весь период действия публичного сервитута</b> , руб.
1	63:17:1301001:XXX	3 138	96	13 920	652
2	63:17:1301001:XXX	31 528	2 981	381 568	17 880
3	63:17:1301001:XXX	14 368	470	60 160	2 819
4	63:17:1301001:XXX	15 630	293	37 504	1 757
5	63:17:1301001:XXX	7 853	298	39 336	1 843
6	63:17:1301001:XXX	16 796	826	105 728	4 954
7	63:17:1301001:XXX	13 124	784	100 352	4 702
8	63:17:1301001:XXX	2 124	12	1 920	90
9	63:17:1301001:XXX	67	42	9 870	463
	<b>Всего</b>		<b>5 802</b>	<b>750 358</b>	<b>35 160</b>

## ВЫВОДЫ

Размер ежегодной платы за пользование публичным сервитутом (право ограниченного пользования), установленным постановлением № 1328 от 09.09.2019 года Администрацией Волжского района на период 49 (сорок девять) лет, в том числе по каждому земельному участку с кадастровыми номерами

63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 96 кв.м,

63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 2981 кв.м,

63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 470 кв.м,

63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 293 кв.м,

63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 298 кв.м,

63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 826 кв.м,

63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 784 кв.м,

63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 12 кв.м,

63:17:1301001:XXX – площадь публичного сервитута 42 кв.м, расположенные по адресу: Самарская область, Волжский район, сельское поселение Лопатино, пос. Самарский, общей площадью: 5802 кв. м, составляет:

N п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь публичного сервитута в пределах земельного участка, кв. м	Рыночная стоимость размера единовременной платы за пользование публичным сервитутом (право ограниченного пользования) на период 49 (сорок девять) лет, руб.	Размер ежегодной платы за пользование публичным сервитутом (право ограниченного пользования) на период 49 (сорок девять) лет на первый год действия публичного сервитута с дальнейшей ежегодной индексацией на размер уровня инфляции за каждый год действия сервитута, руб.	Размер ежегодной платы за пользование публичным сервитутом (право ограниченного пользования) на период 49 (сорок девять) лет в случае равновеликих, постоянных и неизменных по величине ежегодных платежей на весь период действия публичного сервитута, руб.
1	63:17:1301001:XXX	96	13 920	284	652
2	63:17:1301001:XXX	2 981	381 568	7 787	17 880
3	63:17:1301001:XXX	470	60 160	1 228	2 819
4	63:17:1301001:XXX	293	37 504	765	1 757
5	63:17:1301001:XXX	298	39 336	803	1 843
6	63:17:1301001:XXX	826	105 728	2 158	4 954
7	63:17:1301001:XXX	784	100 352	2 048	4 702
8	63:17:1301001:XXX	12	1 920	39	90
9	63:17:1301001:XXX	42	9 870	201	463
	<b>Всего</b>	<b>5 802</b>	<b>750 358 (семьсот пятьдесят тысяч триста пятьдесят восемь) рублей</b>	<b>15 313 (пятнадцать тысяч триста тринадцать) рублей в год</b>	<b>35 160 (тридцать пять тысяч сто шестьдесят) рублей в год</b>



Спасибо за внимание!

Андрей Викторович Савельев

+7 (846) 270-72-50

+7-917-101-46-21

saveliev@taosamara.ru

andreysav@mail.ru

taosamara.ru