Инструментарий оценки платы за установление сервитутов в интересах правообладателей линейных объектов на сельскохозяйственных угодьях: три подхода

Усольцева Галина Васильевна
Оценщик 1 категории, член Президиума Экспертного совета РОО, г.Самара

Законодательные акты

1. Конституция РФ (п.3 ст.35)
2. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ, глава V.7 , вступила в силу с 01.09.2018)
3. Гражданский кодекс РФ (в ред. от 16.05.2023);
4. Постановление Правительства РФ от 23.12.2014 №1461 «Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности»;
5. Постановление Правительства РФ №59 от 27.01.2022 г. «Об утверждении Положения о возмещении убытков при ухудшении качества земель, **ограничении прав собственников земельных участков**, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».
6. Письмо Министерства экономического развития РФ от 21.10.2009 №Д23-3470 «Об определении платы за пользование земельными участками на условиях сервитута»

Методическая основа

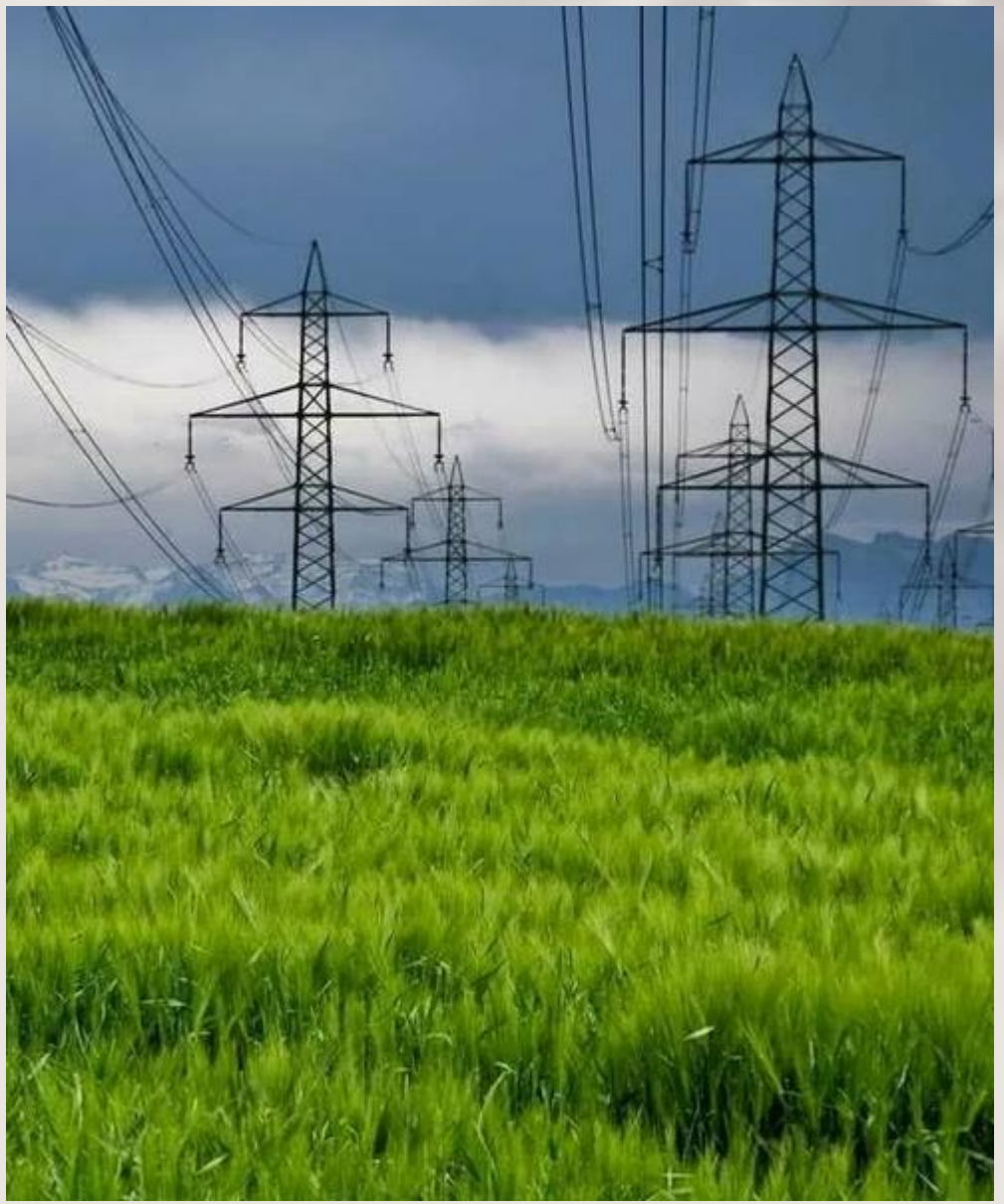
1. Методические рекомендации по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам", утв. Приказом Министерства экономического развития РФ от 4 июня 2019 г. №321
2. Методические рекомендации по определению соразмерной платы за сервитут, СПОД РОО 04-113-2021

Дополнительная литература

- Земельные сервитуты: практика оценки соразмерной платы / Мамонтов В.Д., Сутягин В.Ю., Радюкова Я.Ю.// Вестник Тамбовского университета. Сер.: Гуманитарные науки. - 2015. - Вып. 2 (142). - С. 46-54 : табл., схема. - Библиогр.: с. 53-54 (8 назв.). - Рез. англ. . - ISSN 1810-0201.
- Методика определения стоимости соразмерной платы за сервитут / Федоров Е.В. // Сайт «Портал Оценщик.ру».
- Земельные сервитуты: практика оценки соразмерной платы / В.Д. Мамонтов, В.Ю. Сутягин, Я.Ю.Радюкова // Вестник Тамбовского университета. Сер.: Гуманитарные науки. - 2015. - Вып. 2 (142). - С. 46-54
- Особенности расчета соразмерной платы за сервитут при проведении судебной экспертизы. В. Ю. Сутягин. Журнал «Имущественные отношения в РФ» № 2, №3 (2023).
- Бакулина, А.А. Оценка соразмерной платы за пользование сервитутом: монография [Текст] / А.А. Бакулина. – М.: Финансовый университет, 2016. – 140.
- Баринов Н.П., Савельев А.В. Об экономически обоснованной величине периодической платы за публичный сервитут в отношении земельных участков // Имущественные отношения в Российской Федерации.2024. № 2 (269). С. 45-52
- Н.П. Баринов, И.В. Гавриленко, Г.В. Усольцева, И.В. Сергеева. Определение убытков, причиненных занятием сельскохозяйственных угодий при установлении публичного сервитута для строительства линейного объекта. Имущественные отношения в РФ. №9(276), 2024. С. 9-23.
- Захматов Д.Ю., Космынина А.В. Практические аспекты определения соразмерной платы за сервитут. Журнал «Имущественные отношения в РФ» № 10 (2022).
- Марков С.Н. Оценка стоимости сервитута в России. Вестник Сибирского института бизнеса и информационных технологий № 2 (34) 2020. УДК 336.6 ББК 65.054
- Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26 апреля 2017 г.)
- Русанов М.М. Об определении платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, -Вопросы оценки № 4 (105), 2021 г.
- Савельев А.В. Определение размера платы за публичный сервитут с учетом его влияния на возможности правообладателя земельного участка // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 1 (268). С. 37-52;
- Усольцева Г.В. Соразмерная плата за право ограниченного пользования частью земельного участка при размещении линейных объектов в границах сельскохозяйственных угодий, Бюллетень рынка недвижимости, 2020, https://analytics.brn.media/edition1187/article1188.html

Правило №1

Рыночная стоимость права ограниченного пользования частью земельного участка (величины соразмерной платы за сервитут) определяется как разность между рыночной стоимостью земельного участка до установления сервитута и после установления сервитута.



Правило № 2

Плата за сервитут – это не способ зарабатывания денег. Это только компенсация всех тех неудобств, которые появляются у правообладателя ЗУ в результате установления сервитута (Размер платы должен соответствовать неудобствам и ограничениям, которые испытывает собственник участка из-за использования его обладателем сервитута, Письмо МЭР РФ от 21.10.2009 №Д23-3470)

Степень обременения сервитутом земельного участка в целом (а не отдельной его части)

Выражается в:

- возможности продолжения использования земельного участка после установления сервитута в соответствии с его разрешенным использованием;

- продолжительности срока установления сервитута;

- объеме, содержании и сроке работ, осуществляемых обладателем сервитута, и степени их влияния на хозяйственную деятельность на земельном участке;

- затруднении хозяйственной деятельности в связи с осуществлением сервитута в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок.

Подходы и методы оценки права ограниченного пользования частью земельного участка на условиях сервитута

Сравнительный	Доходный	Затратный
1. Метод сравнения продаж	1. Метод потери дохода	1. Метод компенсации издержек
2. Метод потери площади		

Сравнительный подход. Метод сравнения продаж

Последовательность действий:

- Определяется рыночная стоимость ЗУ в варианте отсутствия сервитута, аналоги – участки, не обремененные сервитутом (С бс)
- Определяется рыночная стоимость ЗУ в варианте обремененного сервитутом, аналоги – участки, у которых имеется такое обременение (Сс)
- Плата за сервитут: С серв= С бс- Сс

Пример расчета:

- РС ЗУ без обременения: 60 00 руб/га
- РС ЗУ, обремененного сервитутом: 55 000 руб/га

Уменьшение РС по причине установления сервитута: 5 тыс.руб/га (за 49 лет).

Сложности применения метода: Ограниченное количество предложений по участкам с зарегистрированными сервитутами в открытом доступе

АрхивОценщика.рф
создан оценщиками

Участок 15 га (СНТ, ДНП)

Адрес	Ульяновская область, Николаевский р-н, Канадейское сельское поселение
Координаты объекта	{"lat":53.157065089248235,"lng":47.4805549030650 3}

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)	150000

Дополнительно

Дата объявления	20.12.2023
Дата предложения	20.12.2023
Категория	коммерческий участок
Источник	Авито
ID на источнике	3054333928
URL	https://www.avito.ru/novospasskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_snt_dnp_3054333928

О предложении

Тип предложения	продажа
Статус земли	Сельхозназначения (СНТ, ДНП)
Пользователь	Пользователь

Площадь: 150000 кв.м

Цена: 500 000₽ / 3,33₽ кв. м

Посмотреть скриншот

Продаю 15 га земли сельхозназначения, ЦЕНА ЗА ВЕСЬ УЧАСТОК, вид разрешённого использования- для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 73:09:011801:710. Участок очищен от лесной растительности, потребуется дальнейшая обработка почвы. На участке расположен нефтепровод, таким образом переодически выплачивают неплохое возмещение за ремонтные работы. Продаю так как проживаю в другом регионе. Торг

Дополнительная информация (развернуть)

АрхивОценщика.рф
создан оценщиками

Сравнительный подход. Метод потери площади

Последовательность действий:

1. Определяется РС ЗУ без учета ограничений в виде сервитута (Сбс)

2. Определяется коэффициент, учитывающий степень ограничения (Кс)

3. Определяется стоимость права ограниченного пользования :

$$C_{серв} = C_{бс} * \frac{П_с}{П_о} * K_с,$$

Пример расчета:

Площадь участка(По): 500 га

Площадь части участка, обременяемая сервитутом (Пс): 0,1 га

Рыночная стоимость участка без обременения сервитутом (С бс): 20 млн. руб.

Коэффициент Кс= 25% (Слайд ниже)

С серв = 20 млн.*0,1га/500га*25%= **1000 руб**.

Определение значения степени обременения сервитутом земельного участка

Факторы убытка	**Низкий**	**Умеренный**	**Средний**	**Повышенный**	**Высокий**
Уровень убытка (Yi)	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования правообладателем	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования правообладателем объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования правообладателем объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объекта недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничении при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничении при совершении сделок	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений (Ni)	***1***	***2***	***1***	***0***	***0***
Взвешенный итог (Yi*Ni)	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	0,00%
Итого	0%*1+25%*2+50%*1+75%*0+100%*0=150%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение , %	**25%**				

Доходный подход. Метод потери дохода

Последовательность действий:

1. Определяется РС зу без сервитута (С бс) сравнительным и/или доходным подходом

2. Определяется величина потерь дохода (руб/год) из-за сервитута путем умножения рыночной стоимости ЗУ без сервитута на ставку текущей доходности:

$$Y\ t\ g = Y - g$$

Где: Y – ставка дисконтирования (ставка конечной доходности),
g – темпы роста цен на недвижимость (среднегодовые).

3. Прямые потери дохода из-за наличия сервитута: Доход, приходящийся на 1 кв.м., умножается на площадь обременяемого участка (руб/год);

4. Определяется степень обесценения части участка, обременяемого сервитутом, % (если обременяемый сервитутом участок используется не только сервитуарием, но и правообладателем участка);

5. С серв= потери дохода* степень обесценения*площадь обременяемого сервитутом участка

Пример расчета:

Рыночная стоимость (С бс): 60 тыс. руб/га

Площадь участка, обременяемого сервитутом: 1 га

Ставка текущей доходности: 12,8%

Степень обесценения: 25%

Доходность 1 га: 60000*12,8%= 7680 руб.

Ссерв = 7680*25% = 1920 руб/год

Затратный подход

СМ. Правило №2, слайд 6

Издержки:

Осложнение механизированной обработки (объезды опор и иные наземных сооружений), обработка участков вокруг опор и указателей от сорняков, потери урожая из-за потери небольших участков под опорами из с/х оборота)

Затратный подход. Метод компенсации издержек

Последовательность действий:

1. Определяется состав издержек (к примеру, дополнительные затраты на объезд опор ВЛ, указателей и т.п.; необходимость обработки участков вокруг опор от сорной растительности, и т.п.)
2. Определяется стоимость вышеуказанных затрат в рыночных ценах – это и есть плата за сервитут.

Методика определения размера издержек

- К.В.Кретинин «Экономическая оценка земель сельскохозяйственного назначения с особым правовым режимом использования", г. Воронеж, 2003 г., УДК 631.164.25.000.34(043).
- А.А. Новиков, Н.А. Сергеев «Определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель с особым правовым режимом», Научный журнал Российского НИИ проблем мелиорации, № 3(03), 2011

Данные из статьи А.А. Новикова, Н.А. Сергеева

Таблица 2 – Компенсационные выплаты за одну опору линии электропередачи, расположенную на землях сельскохозяйственного назначения

Руб.

Напряжение, кВ	Тип опоры	Площадь, м^2	Дополнительные потери на 1 столб линии электропередач			Компенсационные выплаты, за 1 опору
			суммарные ежегодные потери от холостых поворотов и заез-	борьба с сорной растительностью	потери урожая	
10	промежуточная	5,5	40,20	14,80	0,75	55,75
10	анкерно-угловая	22	72,97	58,53	3,02	134,52
35	промежуточная	5,5	40,20	14,80	0,75	55,75
35	анкерно-угловая	22	72,97	58,53	3,02	134,52
110	промежуточная	16,5	63,39	44,10	2,27	109,76
110	промежуточно-угловая	23	71,75	61,47	3,15	136,37
110	анкерно-угловая	120	125,96	320,67	16,48	463,11
330	промежуточная	45	96,66	120,26	6,18	223,10
330	анкерно-угловая	125	128,00	334,04	17,17	479,21
500	промежуточная	210	143,49	561,18	29,12	733,79
500	промежуточно-угловая	260	153,00	694,80	35,70	883,50
500	анкерно-угловая	350	185,69	935,31	48,05	1169,05
750	промежуточная	160	134,25	427,56	21,97	583,78
750	анкерно-угловая	660	368,93	1763,72	90,61	2223,26

Расчет дополнительных затрат на механизированную обработку

- Затраты рабочего времени увеличиваются из-за дополнительных маневров с/х техники при обработке почвы и посевов около опор и иных наземных сооружений и указателей. Размер затрат зависит от типа опоры, ориентации опоры относительно принятого направления обработки почвы и посевов, вида выполняемых работ, используемой техники и ее размеров.

Пример расчета:

1. На обработку поля у механизатора уходит 4 часа. После установки опор время обработки из-за дополнительного маневрирования увеличилось на 0,5 часа. Зарплата механизатора – 500 руб/час . Доп затраты – 250 руб.
2. Расход ГСМ увеличился на 300 руб.
3. Итого: 550 руб.

Техника безопасности при проведении с/х работ

- Трактористу, направляемому на работу в места, где проходят линии электропередач, должен быть выдан наряд-допуск и проведен специальный инструктаж по технике безопасности.
- В случае соприкосновения трактора или прицепленной к нему машины с провисшим или оборванным проводом, находящимся под напряжением, тракторист должен немедленно остановить трактор и, не вылезая из кабины, оглядеться. По возможности необходимо освободить трактор от провода. Если такой возможности нет и поблизости отсутствует человек, который смог бы вызвать аварийную бригаду, то тракторист должен не держась за трактор, спрыгнуть на обе ноги. Удаляться от трактора можно только прыжками на одной или двух сомкнутых ногах. Нельзя уходить от трактора, так как в этом случае тракторист попадет под «шаговое» напряжение и получит травму.

Затраты на борьбу с сорной растительностью вокруг опор ЛЭП, указателей трубопроводов, иных наземных объектов линейных сооружений

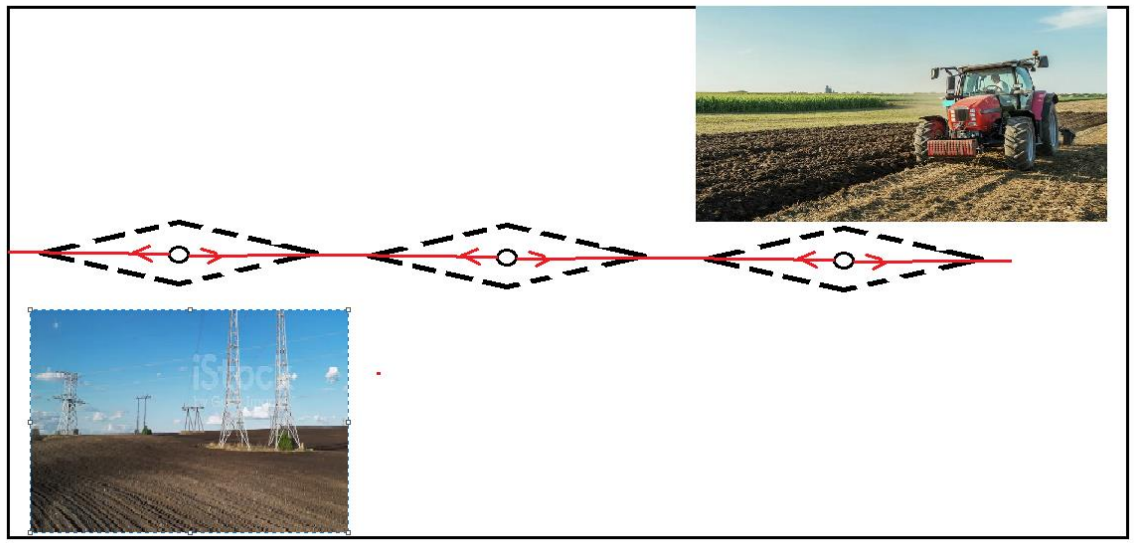
Экономический порог вредоносности (ЭПВ) для двудольных сорняков на посевах зерновых -10-50 шт. на 1 м2, для пропашных культур: свеклы - 1-10 шт., картофеля -3-15, кукурузы - 5-20 шт. на 1 м2. На полях с плотностью сорняков ниже ЭПВ мероприятия по борьбе с сорняками проводить нецелесообразно, так как затраты не компенсируются дополнительным урожаем культур, то есть будут экономически не выгодны

Пример расчета:

1. Определяется вид гербицидов избирательного действия (в зависимости от выращиваемых культур и вида сорняков). К примеру, для борьбы с посевах подсолнечника – Галактион. Расход -1 л/га. Цена – 1700 руб/л. Обрабатываемая площадь – 0,05 га. Затраты на препарат – 85 руб.
2. Количество обработок – 2 раза в сезон. Затраты рабочего времени с учетом доставки рабочего на участок - 2 часа, всего 4 часа за лето. Стоимость 1 часа рабочего времени 370 руб/час.
3. Итого затрат: 85 руб+4 час*370 руб/час= 1565 руб.

Потери урожая

Небольшие участки, занимаемые опорами, указателями, табличками и т.п. выпадают из сельскохозяйственного оборота



Пример:

ЧОД от 1 га – 15 тыс. руб в год

Площадь под опорами - 100 кв.м. (0,01 га)

Потери: 15000*0,01= 150 руб в год (в текущих ценах)

Итоговая величина платы за сервитут по методу компенсации издержек

С серв=доп.затраты на механизированную обработку+потери урожая+затраты на обработку от сорной растительности+ иные издержки (земельный налог)

Благодарю за внимание!

Обращайтесь!

Любые замечания, вопросы, предложения, идеи принимаются с удовольствием, рассматриваются внимательно и без ответа не остаются!

region011@yandex.ru