

Санкт-Петербургский государственный университет

ПУЗЫРЁВА Виталия Викторовна

Выпускная квалификационная работа

Определение размера возмещения в связи с изъятием объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд

Уровень образования: магистратура

Направление ***21.04.02 «Землеустройство и кадастры»***

Основная образовательная программа ***ВМ.5672 «Управление объектами недвижимости и развитием территорий»***

Научный руководитель:
заведующий кафедрой
землеустройства и кадастров,
профессор, доктор
экономических наук, профессор

Максимов Сергей Николаевич

Рецензент: начальник отдела
имущественных отношений
ФГБНУ «Федеральный
исследовательский центр
Всероссийский институт
генетических ресурсов растений
имени Н.И. Вавилова

Антманис Юлия Юрьевна

Санкт-Петербург

2022

Аннотация

Целью данного исследования стало формирование комплекса рекомендаций по совершенствованию механизма определения размера возмещения за изымаемые для государственных или муниципальных нужд объекты недвижимости. При написании работы автором проанализирована нормативно-правовая база, посвященная вопросам изъятия и методологии определения возмещения. На примере подлежащего изъятию земельного участка обоснована необходимость при определении размера возмещения определять критерии равноценности для определенных групп правообладателей. На основании проведенного анализа, автором сформулирован ряд необходимых изменений, которые позволят достигнуть установленной Конституцией РФ равноценности возмещения

Основная часть работы представлена в объеме 58 страниц м. п. текста, включает в себя три главы, в том числе 12 иллюстраций и 9 таблиц, список использованной литературы (58 источников), 9 приложений, введение и заключение.

Ключевые слова: размер возмещения; равноценность возмещения; изъятие объектов недвижимости; упущенная выгода; убытки; государственные и муниципальные нужды.

Annotation

The purpose of this study was to form a set of recommendations for improving the mechanism for determining the amount of compensation for real estate withdrawn for state or municipal needs. When writing the work, the author analyzed the legal framework devoted to the issues of withdrawal and the methodology for determining compensation. On the example of a land plot subject to withdrawal, the necessity is substantiated when determining the amount of compensation to determine the criteria of equivalence for certain groups of right holders. Based on the analysis, the author formulated a number of necessary changes that will allow achieving the equivalence of compensation established by the Constitution of the Russian Federation

The main part of the work is presented in the amount of 58 pages of m.p. text, includes three chapters, including 12 illustrations and 9 tables, a list of references (58 sources), 9 appendices, introduction and conclusion.

Key words: lost profit; equivalence of compensation; amount of compensation; losses; withdrawal of real estate; state and municipal needs.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
1 Анализ нормативно-правовых и теоретических основ изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд	6
1.1 Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в системе управления земельными ресурсами	6
1.2 Основания и условия изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.....	8
1.3 Порядок изъятия объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд	10
Выводы по 1 главе	14
2 Анализ методологических основ возмещения за изымаемые объекты недвижимости	15
2.1 Классификация изымаемых объектов недвижимости	15
2.2 Принципы возмещения за изымаемые объекты недвижимости	19
2.3 Методология определения размера возмещения.....	21
2.3.1 Рыночная стоимость изымаемых объектов недвижимости.....	21
2.3.2 Убытки, вызванные изъятием объектов недвижимости.....	25
Выводы по 2 главе	31
3 Обеспечение равноценности возмещения правообладателям при изъятии объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд	32
3.1 Оценка современного состояния обеспечения равноценности возмещения.....	32
3.2 Определение равноценного возмещения в связи с изъятием земельного участка сельскохозяйственного использования, предоставленного на праве постоянного (бессрочного) пользования научной организации	33
3.2.1 Характеристика изымаемого объекта недвижимости.....	33
3.2.2 Оценка оптимального варианта земельного участка сельскохозяйственного использования.....	35
3.3 Рекомендации по совершенствованию механизма определения размера возмещения за изымаемые объекты недвижимости	46
Выводы по 3 главе	49
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	50
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	52
ПРИЛОЖЕНИЯ	

ВВЕДЕНИЕ

В целях социально-экономического развития (особенно инфраструктурного) как в целом страны, так и отдельных регионов или городов неизбежно столкновение государственных и частных интересов по вопросам земельно-имущественного характера. Земельное законодательство регламентирует принцип сочетания интересов общества и законных интересов граждан, однако, когда общественные интересы превращаются в государственные или муниципальные нужды, законодатель отдает им приоритет. В некоторых случаях для реализации указанных нужд государство или муниципалитет используют определенные рычаги, одним из которых является изъятие земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

Конституция РФ и гражданское законодательство позиционируют данную процедуру как одно из оснований прекращения права собственности и иных прав на объекты недвижимости. В отличие от других оснований принудительного отчуждения имущества изъятие для государственных или муниципальных нужд осуществляется у добросовестных правообладателей, то есть со стороны правообладателей изымаемого имущества отсутствуют какие-либо нарушения или недобросовестное использование. В связи с этим, законодательством предусмотрено предварительное и равноценное возмещение.

Однако мнение государства и правообладателей по поводу критериев равноценности возмещения могут не совпадать. Кроме того, каждый правообладатель самостоятельно определяет для себя ценность его имущества, которая может выходить за рамки его рыночной стоимости. В связи с этим важным аспектом при определении возмещения является обеспечение его равноценности для правообладателя.

Целью работы является разработка рекомендаций по совершенствованию механизма определения размера возмещения в связи с изъятием объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

В соответствии с обозначенной целью поставлены следующие задачи:

- 1) определить место процедуры изъятия в системе государственного управления земельными ресурсами;
- 2) изучить нормативно-правовые основы изъятия объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд;
- 3) проанализировать существующий механизм определения возмещения за изымаемые объекты недвижимости;

- 4) выявить существующие проблемы определения возмещения;
- 5) на конкретном примере определить равноценность предлагаемого органами власти возмещения;
- 6) разработать рекомендации по совершенствованию механизма определения размера возмещения за изымаемые объекты недвижимости.

Научная новизна состоит в исследовании рассматриваемой темы с точки зрения обеспечения равноценности для различных групп правообладателей изымаемых объектов недвижимости, в том числе в зависимости от осуществляемой ими деятельности.

Объектом исследования является подлежащий изъятию для государственных нужд земельный участок, принадлежащий на праве постоянного (бессрочного) пользования научному учреждению. Предмет исследования составляют существующие механизмы определения размера возмещения за изымаемые объекты недвижимости.

В процессе исследования применялись такие теоретические методы, как анализ нормативно-правовых актов и методической литературы по теме исследования, синтез полученных сведений, моделирование, классификация, а также практические методы – сравнение, статистические методы, опрос экспертов.

Теоретической и информационно-эмпирической базой исследования послужили:

- 1) нормативно-правовые акты, регулирующие земельное, гражданское и оценочные отношения;
- 2) научная и учебная литература, посвященные управлению земельными ресурсами и земельному праву, а также исследования таких авторов, как Афанасьева С.Д., Завьялов А.А., Тараданов Р.А., Щуров Н.Н., Усольцева Г.В. и др.
- 3) аналитические доклады и статистические ресурсы, размещённые в режиме свободного доступа в сети Интернет;
- 4) отчеты по оценке размера возмещения за изъятие объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

По теме исследования автором принято участие в VII Международной научно-практической конференции «Наука и техника: новые вызовы современности», состоявшейся 12 апреля 2022 г. в г. Москва. Результатом стало опубликование научной статьи «Особенности определения упущенной выгоды при изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд» (приложение А).

Структура выпускной квалификационной работы определена изложенными выше целью, задачами и предметом исследования и состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений.

1 Анализ нормативно-правовых и теоретических основ изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1.1 Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в системе управления земельными ресурсами

При строительстве объектов инфраструктуры или реализации крупномасштабных девелоперских проектов, осуществляющихся на большом количестве земельных участках и требующих освобождения территории, неизбежно столкновение государственных и частных интересов по вопросам земельно-имущественного характера. Земельное законодательство регламентирует принцип сочетания интересов общества и законных интересов граждан, однако, когда общественные интересы превращаются в государственные или муниципальные нужды, законодатель отдает им приоритет. В некоторых случаях для реализации указанных нужд государство или муниципалитет используют определенные рычаги.

Одним из таких рычагов является изъятие земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд, которое представляет собой сложную процедуру, регулируемую Конституцией РФ, Гражданским, Земельным кодексами РФ (далее – ГК РФ, ЗК РФ) и другими нормативными актами.

Конституция РФ и гражданское законодательство позиционируют данную процедуру как одно из оснований прекращения права собственности и иных прав на объекты недвижимости. В законодательстве закреплено положение о неприкосновенности права частной собственности, однако указана возможность принудительного отчуждения имущества для нужд государства или муниципалитета.

Рассматриваемый случай прекращения прав является специфическим. В отличие от других оснований принудительного отчуждения имущества изъятие для государственных или муниципальных нужд осуществляется у добросовестных правообладателей, то есть со стороны правообладателей изымаемого имущества отсутствуют какие-либо нарушения или недобросовестное использование. В связи с этим, законодательством предусмотрено предварительное и равноценное возмещение.

Подробная регламентация процедуры изъятия земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости представлена в земельном законодательстве. Поэтому другим и наиболее важным для исследования аспектом является определение места процедуры изъятия в системе государственного или муниципального управления земельными ресурсами. По мнению ученых, данная процедура является функцией такого управления: посредством неё производится

перераспределение земель путем прекращения прав на них для удовлетворения общественных интересов при отсутствии иных вариантов размещения объектов государственных или муниципальных нужд (Крассов О.И., 2021).

Сущность управления заключается в целенаправленном управляющем воздействии субъекта управления на объект управления для достижения определенной цели.

В государственном и муниципальном управлении земельными ресурсами субъектами управления являются органы государственной власти и органы местного самоуправления (далее – ОГВ и ОМС), а объектами управления – земельные ресурсы.

С одной стороны земельные ресурсы рассматриваются как часть природного комплекса и общенациональное достояние, с другой стороны – как средство производства и пространственный базис для размещения других объектов недвижимого имущества. Соответственно, «земля используется и охраняется как основа жизни, деятельности и благосостояния народов России, а иная недвижимость как средство развития и улучшения»¹.

Согласно общему определению функции управления в отношении земельных ресурсов такие функции заключаются в осуществлении относительно самостоятельных видов управленческой деятельности, которые направлены на решение определенных задач по эффективному использованию и охране земель в рамках действующих экономических законов.

Используя в системе управления такую функцию как изъятие, ОГВ и ОМС достигают цели удовлетворения государственных или муниципальных интересов, сохраняя баланс частных интересов и интересов общества. Как ранее указано, сохранение баланса обеспечивается предварительным и равноценным возмещением ущерба, причинённого правообладателям изъятием их недвижимого имущества. Однако при достижении такого баланса возникают препятствия в нормативном, организационно-правовом, методологическом регулировании.

В связи с этим, одним из направлений государственной политики по управлению земельными ресурсами выделяется совершенствование процесса возмещения при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

¹ п. 1 ч. 1 ст. 1 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 01.05.2022)

1.2 Основания и условия изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд

В российском законодательстве основания изъятия определяются через государственные или муниципальные нужды. Нормативное определение таких нужд отсутствует, при этом Верховным судом РФ² предпринимались попытки их интерпретировать (рисунок 1).

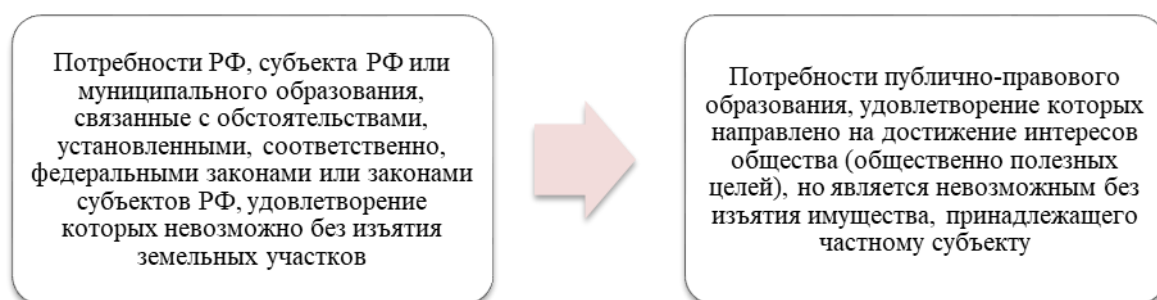


Рисунок 1 – Определение Верховного суда РФ о государственных и муниципальных нуждах

Оба определения являются недостаточно полными. Суть первого фактически дублирует положения ст. 49 ЗК РФ и, по мнению О.И. Крассова, сводится к самой возможности размещения объектов, которые имеют государственное и муниципальное значение (Крассов О.И., 2021). Во втором случае фигурирует цель удовлетворения рассматриваемых нужд – достижение интересов общества. Однако, как указывает М.Г. Шацкая, потребности публично-правового образования в данном случае обуславливаются самой потребностью в изъятии, а вопрос о том, что следует понимать под интересами общества (общественно полезными целями) остается открытым (Шацкая М.Г., 2019).

Для большинства граждан России используемая в настоящее время формулировка означает интересы государства и муниципалитета, которые не равны тому публичному интересу, интересу большого числа индивидуальных членов общества (Поветкина Е.Л., 2014). В связи с этим, некоторые российские исследователи предлагают использовать понятие «публичные (или общественные) нужды»³.

В исследованиях отмечается, что выражение «государственные и муниципальные нужды» не характерно для общемировой практики. В случаях аналогичного изъятия в

² Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации", Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 15.07.2016 № 10АП-4767/2016 по делу № А41-78851/15

³ Сыродоев Н.А. Возникновение прав на землю // Государство и право. 2004. №10; Афанасьева С.Д. Изъятие земельных участков для публичных нужд в России и США: некоторые актуальные вопросы защиты конституционных прав // Сравнительное конституционное обозрение. 2010. № 1.

зарубежных государствах с рыночной экономикой фигурируют следующие понятия: «в целях общего блага», «в общественных интересах», «соображения общественной пользы», «общественная необходимость» (Шмакова Е.Б.).

Некоторые российские исследователи также предпочитают использовать выражение «публичные нужды». Однако использование данного определения представляется не совсем корректным. Государственные или муниципальные нужды являются своего рода частным случаем публичных нужд и представленный законодательством перечень оснований изъятия им соответствует.

Согласно ст.49 ЗК РФ перечень случаев изъятия является открытым, однако данный нормативно-правовой акт определяет два основных случая: «выполнение международных договоров РФ и строительство либо реконструкция объектов государственного или местного значения:

- объекты энергетических систем федерального или регионального значения;
- объекты использования атомной энергии
- объекты, обеспечивающие космическую деятельность
- линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий
- объекты систем электро-, газоснабжения, систем теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения
- автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения».

Строительство или реконструкция вышеуказанных объектов является типичным основанием для изъятия. Само решение об изъятии принимается, если такие объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования (далее по тексту – ДТП) или проектами планировки территории (далее по тексту – ППТ) как по инициативе ОГВ или ОМС, так и по ходатайству соответствующих организаций.

Случаи изъятия на основании выполнения международных договоров являются нераспространенной практикой. Примером может служить изъятие объектов недвижимости в связи с демаркацией государственной границы. Так, по Дополнительному соглашению между РФ и Китайской Народной Республикой о российско-китайской государственной границе на ее Восточной части часть территории острова Большой

Уссурийский и Тарабаров отошли к Китайской Народной Республике⁴. Другой возможный случай – изъятие в связи с выполнением международных обязательств (например, обязательства по строительству в определенном месте Москвы Китайского делового центра «Парк Хуамин» в результате договоренностей Глав Правительств Российской Федерации и Китайской Народной Республики).

Среди других возможных оснований, в результате которых могут быть изъяты объекты недвижимости, ЗК РФ отмечено следующее:

- создание или расширение особо охраняемой природной территории;
- проведение работ, связанных с использованием недрами;
- признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции⁵.

Таким образом, земельное законодательство закрепляет перечень тех оснований, которые можно отнести к государственным или муниципальным нуждам. Однако отсутствие нормативного определения «государственные или муниципальные нужды», а также открытость перечня оснований изъятия создают возможности для злоупотребления властей (например, легального введения дополнительных оснований изъятия (Сонина Д.Д., 2012)), понижают чувство безопасности правообладателей и повышают их недоверие к властям.

1.3 Порядок изъятия объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд

В Земельном кодексе РФ вопросу изъятия посвящена целая глава, введенная в 2015 году. По своей сути, ранее действовавшая ст. 55 ЗК РФ содержала только отсылку к гражданскому законодательству. Данное обстоятельство приводило к тому, что для решения наиболее важных государственных задач принимались специальные федеральные законы (рисунок 2), устанавливающие правила изъятия, отличные от общих положений гражданского и земельного законодательства.

Однако введение в ЗК РФ главы, регламентирующей общий порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, сопровождалось критикой со стороны юридического сообщества. Особенно резкая оценка шла от Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского

⁴ Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 27.10.2014 по делу №А73-1554/2014, Постановление Арбитражного суда Хабаровского края от 17 июня 2013 года по делу №А73-2791/2013 <https://sudact.ru/arbitral/doc/H8zc9OPtVhgc/>

⁵ ст. 49 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 01.05.2022)

законодательства. Эксперты полагали, что принятие вышеуказанной главы подрывает общие положения ГК РФ о праве собственности на землю. Считалось, что с ее введением изъятие для публичных нужд станет обычным, ординарным явлением.

По существу, как отмечает Поветкина Е.Л., «Совет при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства предлагал законодателю каждый раз при появлении очередной общественной задачи, требующей земельных ресурсов для ее выполнения, описывать механизм изъятия таких ресурсов у частных лиц – собственников в отдельном, принимаемом на данный конкретный случай законе» (Поветкина Е.Л., 2014).

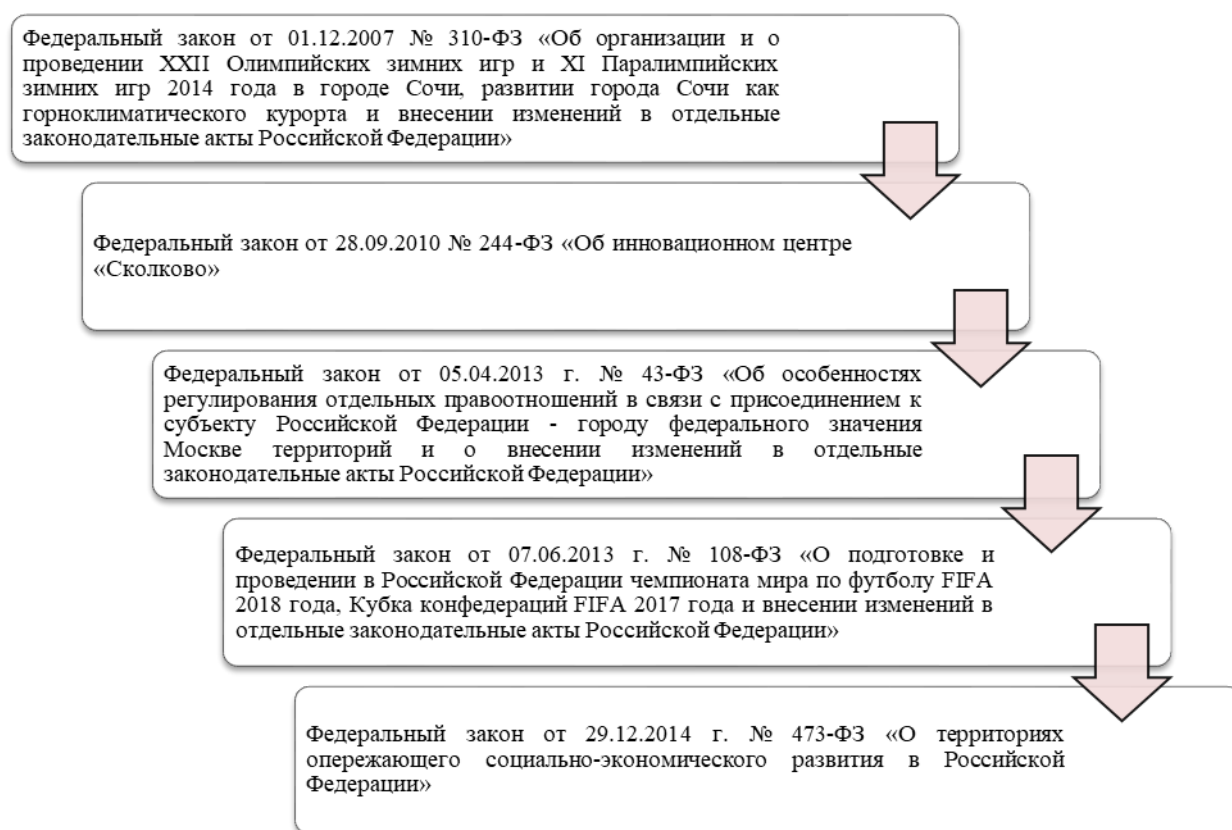


Рисунок 2 – Специальные федеральные законы, регламентирующие изъятие

Однако недостаточность правового регулирования процедуры изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд порождала большое количество проблем и споров в правоприменительной практике. Так, можно отметить правовые пробелы в части выявления правообладателей подлежащих изъятию объектов недвижимости, порядка прекращения иных вещных прав на земельные участки, уведомления заинтересованных лиц о предстоящем изъятии, возможности изъятия части земельного участка, четкого порядка определения размера возмещения, перечня расходов, включаемых в выкупную цену, и т.п.

В целях создания универсальной процедуры, позволяющей обеспечить баланс между решением государственных или муниципальных задач и обеспечением прав и законных интересов правообладателей изымаемой недвижимости, в главе VII.1 ЗК РФ детально регламентированы вопросы, связанные с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, начиная от подачи ходатайства об изъятии и заканчивая регистрацией перехода прав на изъятый земельный участок.

Прежде чем рассмотреть саму процедуру, выделим группы лиц, прямо или косвенно участвующих в ней.

1. Органы власти, принимающие решения об изъятии.

К данной группе относятся лица, осуществляющие соответствующие полномочия по распоряжению объектами государственной или муниципальной собственности. Перечень таких лиц представлен на рисунке 3.

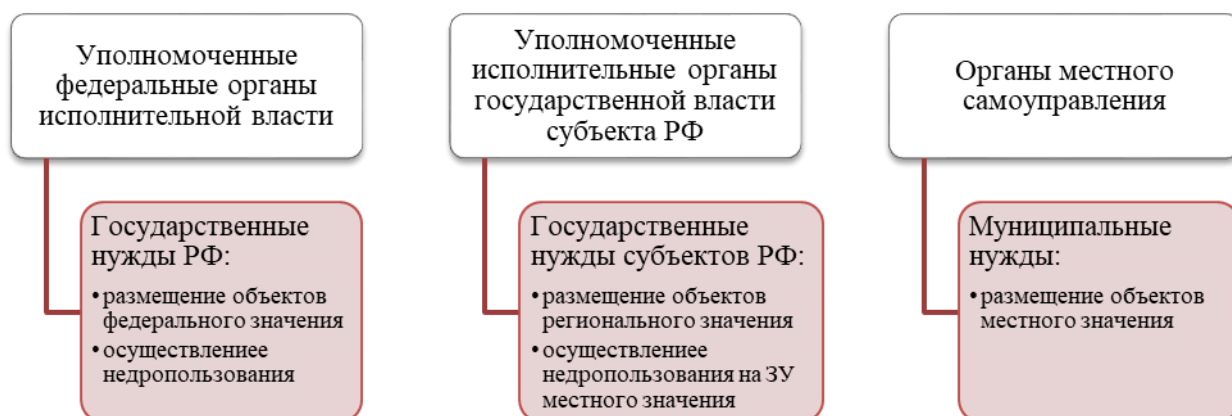


Рисунок 3 – Органы власти, принимающие решение об изъятии

2. Ходатайствующие организации:

- субъекты естественных монополий в случае изъятия земельных участков для размещения объектов федерального значения или регионального значения, обеспечивающих их деятельность;
- организации, уполномоченные осуществлять деятельность, для обеспечения которой изымается земельный участок;
- недропользователи;
- организации, реализующие по инициативе ОМС договоры о комплексном развитии территории.⁶

3. Оценщики, определяющие размер возмещения за изымаемые объекты недвижимости.

⁶ Постановление Правительства РФ от 06.05.2015 № 442 «Об утверждении перечня организаций, имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для федеральных нужд»

4. Правообладатели изымаемых объектов недвижимости. К ним относятся как собственники, так и обладатели иных вещных прав.

На сегодняшний день процедура изъятия выглядит следующим образом (рисунок 4).

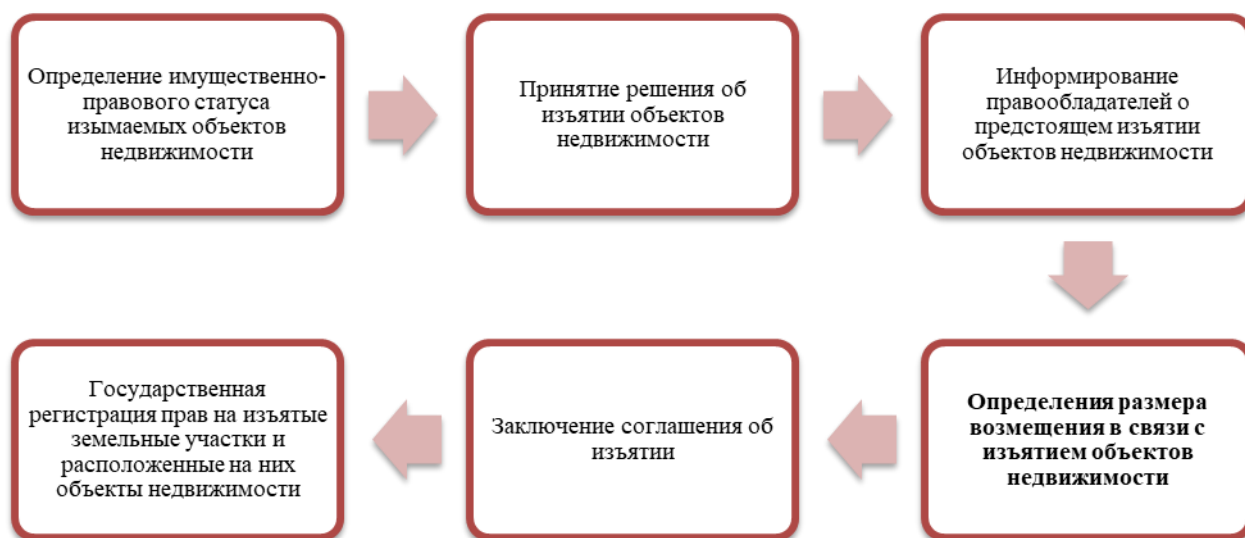


Рисунок 4 – Процедура изъятия

Определение имущественно-правового статуса изымаемых объектов недвижимости и информирование правообладателей о предстоящем изъятии. На данном этапе определяется перечень изымаемых объектов недвижимости, после чего выявляются его правообладатели.

Источниками сведений о правовом статусе являются Единый государственный реестр недвижимости (далее по тексту – ЕГРН), архивы, ОГВ или ОМС. Законодательством установлен срок, равный 60 дням, в течение которого орган, принимающий решение об изъятии, обязан принять меры по выявлению предполагаемых правообладателей. Срок ответа его на запросы составляет 5 дней. К таким мерам также относят официальное опубликование на информационных щитах или официальных сайтах соответствующего органа⁷.

В случаях не выявления правообладателей, органы власти имеют право обратиться в суд с признанием права государственной или муниципальной собственности.

Принятие решения об изъятии. Само по себе принятие решения не является основанием прекращения прав – им является заключение соглашения или решение суда.

Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд подлежит опубликованию в течение 10 дней с момента его принятия по месту

⁷ ст. 56.5 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 01.05.2022)

нахождения изымаемого объекта недвижимости, а также на официальном сайте уполномоченного органа. Копия решения об изъятии должна быть направлена правообладателю, а также в Росреестр.

Результатами изъятия недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в соответствии со ст. 279 ГК РФ и ст. 56.11 ЗК РФ являются:

«- прекращение имущественных прав (рисунок 6) на такой земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости;

- возникновение прав на образуемые в результате перераспределения земельные участки;

- государственная регистрация возникновения, прекращения или перехода прав на изъятые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимости;

- снос объектов недвижимости, расположенных на изъятом земельном участке».

Выводы по 1 главе

Анализ нормативно-правовых основ изъятия объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд показал, что в настоящее время данная процедура детально регламентируется законодательством.

Ряд ранее существующих проблем, вызванных недостаточностью правового регулирования (пробелы в выявлении правообладателей, возмещении отсутствии четкого порядка определения размера возмещения и т.д.), решен созданием универсальной процедуры.

Однако в законодательстве все еще остаются пробелы, связанные с отсутствием нормативного определения термина «государственные или муниципальные нужды», открытостью перечня оснований изъятия. Кроме того, с введением в 2015 году изменений сокращены сроки, в течение которого объект недвижимости может быть изъят. Данные обстоятельства ставят правообладателей изымаемой недвижимости в заведомо неравное положение перед ОГВ и ОМС, вызывая недоверие к властям.

Одним из механизмов, обеспечивающим сохранение баланса частных интересов и интересов общества в процедуре изъятия, является предварительное и равноценное возмещение. Существующие подходы к обеспечению равноценности и предложения по их усовершенствованию рассмотрены и представлены в следующих главах.

2 Анализ методологических основ возмещения за изымаемые объекты недвижимости

2.1 Классификация изымаемых объектов недвижимости

Понятие недвижимых вещей (недвижимого имущества, недвижимости) раскрывается в п. 1 ст. 130 ГК РФ, где перечень данных объектов носит открытый характер. Представленный перечень можно объединить в три групп:

1. Объекты, являющиеся недвижимостью в силу своей природы: земельные участки, участки недр.

2. Объекты и их части, прочно связанные с землей: здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, машино-места.

3. Объекты, приравненные к недвижимости и подлежащие государственной регистрации: воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.

Вышеуказанный перечень выходит за рамки объектов, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд. Наиболее корректно в таких случаях рассматривать список объектов недвижимости, установленный Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – закон № 218 ФЗ), куда входят земельные участки, здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства и единые недвижимые комплексы.

Согласно ЗК РФ выражение «изъятие для государственных или муниципальных нужд» применяется преимущественно в сочетании с земельным участком, что соответствует сфере регулирования данного нормативного акта. Однако и в земельном, и в гражданском законодательстве указано о совместном изъятии с земельным участком расположенных на нем объектов недвижимости. С учетом закона № 218-ФЗ в данном исследовании принято использовать выражение «изъятие объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд».

Однако при изъятии, а также определении размера возмещения первоочередное значение имеют не сами изымаемые объекты, а их правовые характеристики.

К физическим характеристикам объекта недвижимости относятся такие индивидуализирующие его признаки, как местоположение, площадь и границы. Они устанавливаются при проведении государственного кадастрового учета.

Правовой статус объекта недвижимости определяется описанием субъекта права (правообладателя), содержанием и объемом прав субъекта на принадлежащий ему объект недвижимости, а также указанием возникновения прав субъекта на объект недвижимости.

Правовая характеристика земельного участка основана на определении понятия недвижимых вещей. В указанной системе объектов вещных прав земельный участок отделен от иных видов объектов недвижимости. Однако законодательно установлена юридическая связь земельного участка и связанных с ним объектов, которая строится по принципу определяющего влияния юридической судьбы земельного участка на статус и режим объектов, расположенных на нем. Данное правило закреплено в п.п. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ: «все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами». При этом специалисты отмечают, что принцип единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости имеет декларативный характер. Таким образом, земельный участок и ОКС сохраняют режим самостоятельных объектов недвижимости.

Гражданское и земельное законодательство определяет виды вещных прав на объекты недвижимости (рисунок 5), главенствующее место среди которых занимает право собственности.

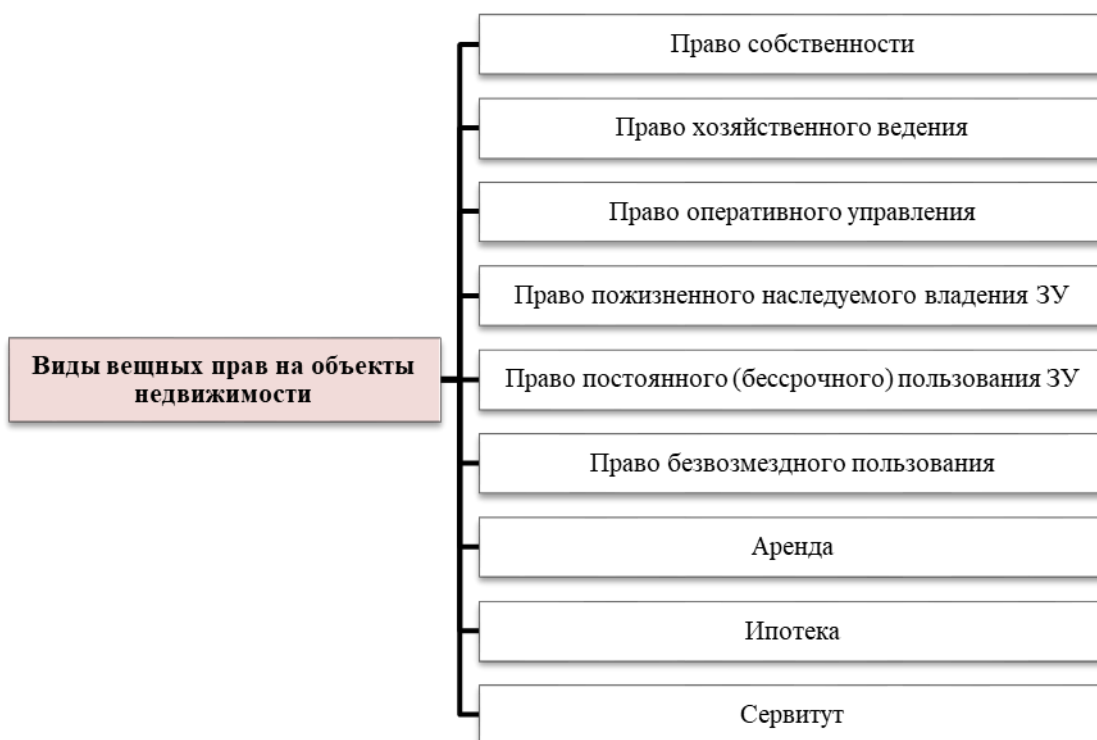


Рисунок 5 – Вещные права

Право собственности состоит из трех элементов (правомочий): право владения, право пользования и право распоряжения. Совокупность этих правомочий именуется триадой.

В современной российской юридической литературе под правомочием владения понимается основанная на законе (то есть юридически обеспеченная) возможность иметь у себя данное имущество, содержать его в своем хозяйстве (фактически обладать им, числить на своем балансе и т.п.).

Правомочие пользования представляет собой основанную на законе возможность эксплуатации, хозяйственного или иного использования имущества путем извлечения из него полезных свойств, его потребления. Оно тесно связано с правомочием владения, так как в большинстве случаев можно пользоваться имуществом, только фактически владея им.

Правомочие распоряжения означает аналогичную возможность определения юридической судьбы имущества путем изменения его принадлежности, состояния или назначения (отчуждение по договору, передача по наследству, уничтожение и т.д.) (Калиниченко К.С., 2016).

Согласно Конституции РФ, а также земельному и гражданскому законодательству объекты недвижимости могут находиться в государственной, муниципальной, частной и иных формах собственности.

Государственной собственностью признаются те объекты недвижимости, которые не входят в частную или муниципальную собственность. Государственная собственность может быть федеральной или собственностью субъекта РФ. Первый вид означает принадлежность недвижимости Российской Федерации, а второй – областям, краям, республикам и т.д. Стоит отметить, что согласно п. 1 ст. 16 ЗК РФ данный вид собственности исключает существование бесхозных или нерационально используемых земель. При частной собственности на объекты недвижимости права принадлежат физическим или юридическим лицам, при муниципальной собственности – органам местного самоуправления.

Исключительное право собственности делает возможным применять права владения, пользования и распоряжения в полном объеме. Другие права на недвижимость имеют более ограниченный объем правомочий.

В российском законодательстве право пользования опосредуется такими ограниченными вещными правами как сервитут и право безвозмездного срочного пользования объектом недвижимости.

Право пользования и владения предоставляют такие ограниченные вещные права как право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения. Согласно п. 2 ст. 39.9 ЗК РФ право постоянного (бессрочного) пользования может предоставляться ОГВ и ОМС, государственным и муниципальным учреждениям,

казенным предприятиям, а также центрам исторического наследия президентов РФ прекративших исполнение своих полномочий. В соответствии со ст. 265 ГК РФ право пожизненного наследуемого владения может существовать только у граждан. Стоит отметить, что последние редакции ЗК РФ исключают возможность приобретения данных прав.

Правомочия пользования, владения и распоряжения в ограниченных пределах предоставляются государственным и муниципальным унитарным предприятиям (за исключением казенных предприятий) на основании права хозяйственного ведения; а государственным, муниципальным, частным учреждениям и казенным предприятиям – на основании права оперативного управления.

Право оперативного управления и хозяйственного ведения ограничены по кругу субъектов. В соответствии с ЗК РФ лица, имеющие объекты капитального строительства на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, вправе оформить земельные участки под ними на праве аренды или праве постоянного (бессрочного) пользования.

Таким образом, по отношению к земельным участкам российским законодательством установлены следующие права: собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, пожизненное наследуемое владение, аренда и ограниченное пользование чужим участком (сервитут). Соответственно согласно п. 3 ст. 5 ЗК РФ субъектами данных прав являются собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков и обладатели сервитута.

Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, могут предоставляться на праве хозяйственного ведения, праве оперативного управления, а также на договорах аренды и безвозмездного пользования.

К правовым характеристикам объектов недвижимости также относятся их целевое назначение и вид разрешенного использования. Под целевым назначением земельного участка понимается законодательно установленное разрешение на его использование только в соответствии с той целевой категорией земель, к которой он отнесен, а под видом разрешенного использования – установленное нормативным актом разрешение на определенный вид использования земельного участка в пределах его целевого назначения.

Объекты капитального строительства по функциональному назначению классифицируются в зависимости от использования и предназначения их для конкретных производственных, социальных, административных, жилых и иных целей.

Таким образом, в результате изъятия прекращаются права, представленные на рисунке 6.



Рисунок 6 – Прекращаемые в результате изъятия права

2.2 Принципы возмещения за изымаемые объекты недвижимости

Конституция РФ гарантирует собственникам земельных участков и иных объектов недвижимости предварительное и равноценное возмещение в случае принудительного отчуждения недвижимого имущества для государственных нужд. В ГК РФ и ЗК РФ данный вопрос урегулирован статьями 279-281 и главой 56.8 соответственно.

Особенную важность для исследования представляют сами характеристики возмещения: его «предварительность» и его «равноценность».

Законодательство, определяя первую характеристику, указывает на конкретные сроки на всех этапах взаимодействия с правообладателями изымаемой недвижимости.

Вторая характеристика – «равноценность» возмещения – является наиболее спорной и сложной компонентой всей процедуры изъятия. В законодательстве отсутствует нормативное определение данного понятия. Законодатель раскрывает его через перечисление составляющих размера возмещения (рисунке 7).

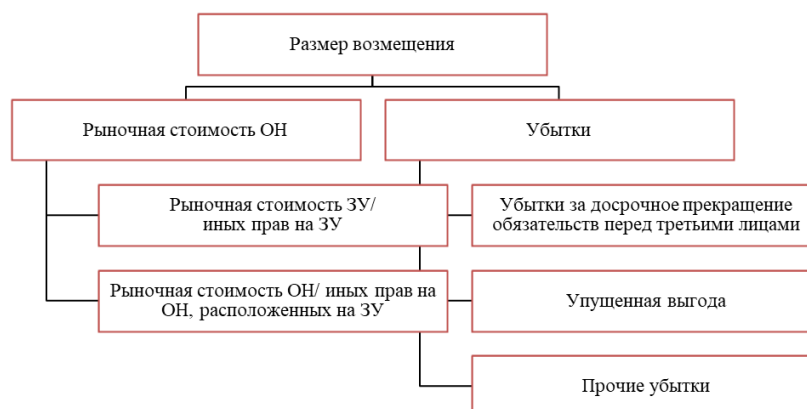


Рисунок 7 – Состав размера возмещения

Таким образом, исходя из положений ГК РФ и ЗК РФ, равноценное возмещение представляет собой рыночную стоимость изымаемого объекта недвижимости и компенсацию понесенных изъятием убытков.

Однако позиция законодательства не раз оспаривалась исследователями. Часть исследователей указывали на несоответствие самой рыночной стоимости целям определения размера возмещения. Так, по мнению авторов С.П. Коростелева и А.Ю. Красновой, определение рыночной стоимости, данное в законе об оценочной деятельности⁸, пригодно только для идеального рынка и не подходит для целей определения равноценного возмещения в ходе процедуры изъятия. В защиту своей позиции авторы указывают на принужденность к совершению сделки, отсутствие изымаемых объектов на открытом рынке, необоротоспособность убытков. Данные условия не могут способствовать достижению равноценности возмещения (Коростелев С.П., Краснова А.Ю., 2014).

Рассматривая проблему «равноценности» возмещения, исследователь А.А. Завьялов отмечает разное содержание данного понятия для государства и правообладателей изымаемого имущества. Автор указывает на заведомо неравное положение заинтересованных сторон и существование у органов власти широкого спектра механизмов для достижения своих целей: от гражданско-правового до принудительного порядка (Завьялов А.А., 2010).

Выражение «размер возмещения» появилось в законодательстве с 2015 года одновременно с обновлением нормативного регулирования всей процедуры изъятия⁹. Данная правовая категория заменила понятие «выкупная цена» и расширила аспекты, подлежащие возмещению. Так, законодатель регламентировал определение и последующее возмещение рыночной стоимости изымаемых объектов недвижимости как их собственникам, так и правообладателям, что, по мнению автора А.Ю. Каленкова, расширило государственные гарантии в рассматриваемой процедуре (Каленков А.Ю., 2018).

Стоит отметить, что законодательством предусмотрено два способа возмещения: в натуральной и денежной формах. При этом отмечается, что выбор способа возмещения остается за правообладателем.

Возмещение в натуральной форме включает в себя предоставление лицу, чье право нарушено изъятием, другого объекта недвижимости и разницу между рассчитанным

⁸ ст. 3 Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

⁹ Федеральный закон от 31 декабря 2014 года № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

размером возмещения и рыночной стоимостью передаваемого или предоставляемого взамен объекта недвижимого имущества (прав на них)¹⁰.

Возмещение путем обмена является нераспространенной практикой. Государство и правообладатели стремятся к выплате возмещения полностью в денежном эквиваленте в силу простоты процедуры.

Возмещение в денежной форме состоит в оценке размера возмещения и в непосредственной выплате денежных средств. В данном случае правообладателю остается только согласиться или не согласиться с размером возмещения.

Однако такая практика не соответствует достижению регламентированного Конституцией РФ главного критерия возмещения – его равноценности. Правообладатель всегда должен иметь альтернативы в выборе формы возмещения, оценивая самостоятельно его равноценность.

Таким образом, при определении равноценности возмещения главными критериями выступают сама форма возмещения и ее размер. В отношении первого аспекта законодательством указаны лишь возможность выбора формы возмещения и необходимость выплаты разницы. Второй аспект раскрывается более подробно: перечислены его размера возмещения, обозначены условия и особенности по определению его составляющих для различных правообладателей, указаны соответствующий сроки определения. Касательно методологии ЗК РФ дает отсылку к оценочному законодательству, указывая на необходимость учитывать особенности, установленные земельным и гражданским законодательствами.

2.3 Методология определения размера возмещения

2.3.1 Рыночная стоимость изымаемых объектов недвижимости

Рыночная стоимость изымаемого объекта недвижимости является важнейшей составляющей размера возмещения. Данный показатель служит ориентиром как для денежной, так и для натуральной компенсаций.

Согласно законодательству¹¹ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства».

¹⁰ ч. 3 ст. 281 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022)

¹¹ Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (ред. от 18.03.2020) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В предыдущем разделе отмечено, что не все исследователи рассматривают рыночную стоимость в качестве равноценного возмещения по причине отнесения ее к идеальному рынку, не соответствующего рынку недвижимости в условиях изъятия.

Некоторые исследователи предлагают вместо рыночной стоимости использовать кадастровую стоимость. К преимуществам такой позиции М.А. Губанищева относит финансовую экономию при определении размера возмещения и уменьшение спорных ситуаций (Губанищева М.А., 2016). Однако последнее положение можно считать противоречивым: сама по себе кадастровая оценка ввиду массового характера является несовершенной и зачастую подлежит оспариванию. Кроме того, в новых редакциях федеральных стандартов оценки такой вид стоимости отсутствует.

В международной практике по оценке отчуждаемой недвижимости также преимущественно определяется ее рыночная стоимость. Существующие альтернативы (восстановительная стоимость, налогооблагаемая стоимость) не так распространены и недостаточно справедливы (Щуров Н.Н., 2011). Таким образом, в данном исследовании в качестве основного элемента размера возмещения принята стоимость, установленная действующим законодательством и наиболее применяемая в мире – рыночная стоимость изымаемых объектов недвижимости.

В целом оценка рыночной стоимости изымаемой недвижимости аналогична типичной оценки недвижимости. Однако цели такой оценки определяют свои особенности.

Во-первых, изъятие объектов недвижимости может затрагивать интересы как единичных правообладателей, так и большого круга лиц. В первом случае оценка рыночной стоимости является строго индивидуальной, во втором случае может носить характер массовой оценки (особенно на этапах определения предварительного размера возмещения).

Во-вторых, земельное законодательство ставит условие определения рыночной стоимости исходя из текущего разрешенного использования объекта недвижимости, причем того, что существовала до принятия решения об изъятии. Таким образом, анализ наилучшего использования, являющийся одним из разделов отчета об оценке, представляет собой формальную процедуру и сводится к определению методологии оценки в соответствии с текущим использованием.

Далее рассмотрим применяемую методологию оценки рыночной стоимости изымаемой недвижимости.

В соответствии с федеральным стандартом оценки (далее по тексту – ФСО)¹² определение рыночной стоимости изымаемых объектов недвижимости преимущественно осуществляется традиционными подходами: затратным, сравнительным, доходным. При этом утвержденные ФСО не запрещают специалистам, определяющим указанную стоимость, применять иные методы оценки с целью получения наиболее достоверных результатов.

Оценка в рамках затратного подхода основана на «определении затрат, которые необходимы для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний»¹³. Подход не является напрямую рыночным, однако в некоторых случаях является единственно возможным.

Условия для применения затратного подхода:

- низкая активность рынка,
- недостаточно данных, необходимых для применения других подходов;
- возможна корректная оценка физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

Затратный подход не применим при определении рыночной стоимости изымаемых земельных участков, поскольку они, являясь специфическими природными объектами, не могут рассматриваться как совокупность затрат на воспроизводство или замещение (исключения – искусственно созданные намывные территории).

Однако исследователи отмечают возможность применения данного подхода, когда на изымаемом земельном участке расположены объекты капитального строительства. Особое преимущество затратный подход имеет при оценке объектов с небольшим сроком эксплуатации, а также для узкоспециализированных объектов (Тараданов Р.А., 2014).

Сравнительный подход представляет собой «совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними»¹⁴. Данный подход является наиболее популярным при определении рыночной стоимости изымаемых объектов недвижимости и наиболее близким к понятию «равноценность». Главное условие его применения – достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи (или цен предложений) аналогичных объектов.

¹² п. 11 Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 1)»

¹³ п. 18 Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 1)»

¹⁴ п. 12 Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 1)»

Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от объекта оценки и особенно полезен для объектов, использование которых на момент изъятия осуществлялось в коммерческих целях. Применение данного подхода при оценке изымаемой недвижимости в первую очередь выгодно правообладателям, так как прогнозируются будущие доходы, которые объект оценки способен приносить.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов. Подходы формируют основание, от которого осуществляется оценка, сам алгоритм определяется выбранной методикой.

Существующие в рамках традиционных подходов методы оценки рыночной стоимости также применимы и для случаев изъятия. В оценочном законодательстве перечень методов является открытым, оценщику дается право на самостоятельный выбор алгоритма оценивания недвижимости.

В таблице 1 представлена сравнительная характеристика традиционных подходов к определению рыночной стоимости изымаемых объектов недвижимости.

Таблица 1 – Применение традиционных подходов при оценке рыночной стоимости изымаемых объектов недвижимости

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Сущность подхода		
определение затрат на приобретение, воспроизводство, замещение изымаемого объекта	сравнение изымаемого объекта с аналогичными объектами	Определение ожидаемых доходов от изымаемого объекта
Изымаемые объекты		
Объекты капитального строительства	Земельные участки Объекты капитального строительства	Земельные участки Объекты капитального строительства
Условия применения		
- узкоспециализированные назначение изымаемых объектов; - недостаточно данных для применения сравнительного или доходного подходов; - наличие данных об износе и устаревании изымаемых объектов.	- наличие достаточной и достоверной информации о сделках купли-продажи / ценах предложения объектов-аналогов	- коммерческое назначение изымаемых объектов; - наличие достаточной и достоверной информации о возможных доходах расходов изымаемых объектов
Преимущества		
- возможность оценки узкоспециализированных и уникальных объектов	- простота в применении; - моделирование ситуации, наиболее близкой к рыночной; - обоснование в виде рыночных данных; - типичные мнения продавцов /покупателей	- наиболее предпочтительна для правообладателей изымаемой недвижимости коммерческого назначения

Продолжение таблицы 1

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Недостатки		
- не подходит для оценки изымаемых земельных участков; - сложность в определении параметров и износа старых объектов (стоимости возмещений, накопленного износа)	- подходит только для развитого и активного рынка; - необходимость и сложность в получении большого количества достоверной информации по объектам-аналогам; - наличие специфических сделок; - сложность согласования данных по существенно различающимся сделкам.	- возможно получение необоснованных результатов при отсутствии данных о возможном доходе, ставках дисконтирования или капитализации; - применим только для объектов, приносящих доход.

2.3.2 Убытки, вызванные изъятием объектов недвижимости

Регламентированный состав размера возмещения¹⁵ помимо непосредственно рыночной стоимости объекта недвижимости включает в себя еще и убытки, которые понесут правообладатели при изъятии их имущества.

В законодательстве об оценочной деятельности¹⁶ отсутствует такой объект оценки как убытки. В утвержденных методических рекомендациях¹⁷ для расчета размера убытков указаны только три случая: временное занятие земельных участков, ограничение прав, ухудшение качества земель. Ранее действовали утвержденные Росземкадастром от 11.03.2004 временные методические рекомендации, касающиеся также случаев изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Однако с марта 2009 года они отменены.

Таким образом, действующие методические рекомендации не регламентируют методологию расчета убытков изымаемых объектов недвижимости. По мнению Тараданова Р.А. наличие таких рекомендаций не играет существенной роли в разрешении споров о размере убытков. Свое мнение автор обосновывает позицией арбитражных судов: методические рекомендации не имеют общеобязательного характера и могут служить лишь в качестве ориентира (Тараданов Р.А., 2014).

Согласно российскому законодательству состав убытков является открытым и в каждом конкретном случае может быть представлен различными составляющими. Данное

¹⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022); Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022).

¹⁶ Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

¹⁷ Приказ Минэкономразвития России от 14.01.2016 № 10 «Об утверждении методических рекомендаций по расчету размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц».

обстоятельство может стать причиной возникновения спорных и конфликтных ситуаций, причем претензии возможны как со стороны заказчика, так и со стороны правообладателей изымаемого имущества. Таким образом, еще до выполнения работ по определению необходимо определить и согласовать перечень убытков со всеми заинтересованными сторонами.

Однако обратим внимание на убытки, отдельно выделенные в законодательстве:

- убытки в виде упущенной выгоды;
- убытки, вызванные существованием обязательств перед третьими лицами.

Убытки в виде упущенной выгоды. Определение данного вида убытков нередко сопровождается судебными разбирательствами. Причины скрыты как в условиях, существующих для производимых расчетов, так и в нормативном регулировании процесса определения упущенной выгоды.

Гражданским кодексом РФ рассматриваемый убыток трактуется как «неполученные доходы, которые потерпевшее лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено». В случаях изъятия упущенная выгода представляет собой возможный доход правообладателя от использования объекта недвижимости при условиях, существовавших до принятия решения об изъятии.

Действующее законодательство не конкретизирует, какие неполученные доходы следует отнести к упущенной выгоде. Таким образом, ее определение всегда носит индивидуальный характер.

Согласно судебной-арбитражной практике¹⁸ «типичными убытками в виде упущенной выгоды при изъятии объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд являются следующие показатели:

- разница между затратами на выращивание сельскохозяйственной продукции и доходами от реализации такой продукции (в размере ее средней рыночной цены);
- доходы от планировавшейся сдачи в аренду земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости;
- неполученные доходы в связи с невозможностью продолжить соответствующий вид деятельности» (например, возможные доходы от реализации инвестиционного проекта (Кузнецов В.И., 2006)).

¹⁸ Обобщение судебной практики судов Владимирской области за 2016 год об изъятии земельных участков (подготовлено гражданской коллегией Владимирского областного суда), Обобщение судебной практики Арбитражного суда Северо-Кавказского округа об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд (утв. Президиумом Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 29.01.2016).

Необходимость определения убытков в виде упущенной выгоды возникает при следующих условиях:

1. В отношении изымаемого объекта недвижимости правообладателем осуществляется коммерческая деятельность.

Примерами такой деятельности являются сдача в аренду земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости, выращивание сельскохозяйственной продукции.

2. Наличие убытка в виде упущенной обосновано: в целях получения дохода от использования объектов недвижимости, подлежащих изъятию, правообладателем предприняты и выполнены документально подтвержденные меры.

К примеру, если до получения решения об изъятии земельного участка правообладателем проведены работы по возделыванию или улучшению сельскохозяйственных культур, то он понесет затраты, которые рассчитаны на долгосрочную окупаемость, однако в данном случае они не будут оправданы (Усольцева Г.В., 2020).

Факт несения таких затрат подтверждается, например, документами бухгалтерского учета и отчетности, договорами аренды, а доказательство получения дохода, существовавшего до изъятия объекта недвижимости, – данными отчетности о финансово-экономическом состоянии за год.

3. Представленные правообладателями данные соответствуют рыночным данным.

Если полученные документы о финансово-хозяйственной деятельности не содержат исчерпывающей информации, при расчёте упущенной выгоды используются рыночные (среднеотраслевые) данные, характеризующие основные показатели деятельности рассматриваемой отрасли.

Однако оценщики нередко в своих отчетах указывают на непредставление правообладателями изымаемых объектов недвижимости документов, подтверждающих факт получения дохода от хозяйственной деятельности. В таких случаях специалисты либо указывают на отсутствие убытков в виде упущенной выгоды, либо используют информацию, полученную в ходе проведения визуального осмотра объекта, а при расчетах исходят исключительно из рыночных данных.

Обзор судебной практики¹⁹ показывает, что в случае судебных разбирательств наименее защищенной стороной является именно правообладатель изымаемой

¹⁹ Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 декабря 2015 г.)

недвижимости, которому приходится доказывать факт наличия и размер упущенной выгоды.

Исходя из самого определения «упущенная выгода» следует, что расчет неполученного дохода является приблизительным и носит вероятностный характер, поэтому определение такого убытка зачастую вызывает споры со стороны заинтересованных сторон.

При изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд сама процедура происходит в настоящий момент, а убытки будут в будущем. В таких случаях рассчитывается текущая стоимость неполученных в будущем доходов (Барамзин К.Н., 2017). Очевидно, что расчет упущенной выгоды осуществляется в рамках доходного подхода в соответствии с существующими методами оценки объектов недвижимости.

В соответствии с временными методическими рекомендациями²⁰ можно выделить три основных этапа расчета упущенной выгоды (таблица 2).

Таблица 2 – Порядок расчета размера упущенной выгоды [составлено автором]

№ п/п	Этап	Содержание этапа
1	Определение периода восстановления нарушенного производства	- определение периода замещения объекта; - определение периода оформления права приобретаемый объект недвижимости; - определение периода достижения уровня производства в натуральном выражении до величины предшествующей прекращению прав.
2	Определение величин денежного потока	1) анализ и прогноз денежных поступлений: - определение выручки от деятельности за ретроспективный период; - прогноз уровня инфляции; - прогноз выручки в разбивке по направлениям деятельности; 2) анализ и прогноз денежных выплат (затрат): - определение затрат за ретроспективный период; - прогноз денежных выплат в разбивке по направлениям деятельности 3) вычитание из денежных поступлений денежных выплат за период.
3	Расчет размера упущенной выгоды	- дисконтирование денежных потоков; - суммирование дисконтированных денежных потоков за период.

Согласно таблице 2 данная методика носит общий характер и не конкретизирует особенности определения упущенной выгоды по различным видам коммерческой деятельности.

В своих исследованиях Афанасьева С.В. предполагает, что отсутствие конкретных технических правил расчета убытков вызвано позицией российского законодателя: в

²⁰ Временные Методические рекомендации по расчету размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков изъятием для государственных или муниципальных нужд или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц (утв. Росземкадастром 11 марта 2004)

условиях индивидуального характера оценки каждого определенного случая принятие универсальных требований может негативно отразиться на объективности оценки убытков (Афанасьева С.В., 2016).

Рассмотрим основные этапы определения упущенной выгоды при изъятии объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

Под периодом восстановления нарушенного производства следует понимать интервал времени, необходимый для восстановления коммерческой деятельности. Определение данного параметра сводится к расчету трех составляющих: периода замещения объекта недвижимости (*ПЗ*), периода оформления права на вновь приобретаемый объект недвижимости (*ПОФ*) и периода достижения правообладателем уровня производства в натуральном выражении до величины предшествующей прекращению прав (*ПД*).

Определение данных параметров, в частности *ПЗ* и *ПД*, носит, как правило, гипотетический характер и основано на предположениях и допущениях оценщиков. Специалисты зачастую используют рыночные данные о типичных сроках экспозиции объектов недвижимости или проводят опросы экспертов. Также за период восстановления нарушенного производства может приниматься срок, равный сельскохозяйственному году²¹.

Второй этап – определение величин денежного потока – является основополагающим в расчетах упущенной выгоды. Именно здесь проявляются особенности в методах определения упущенной выгоды для различных видов коммерческой деятельности.

На данном этапе оценщиком строится своего рода индивидуальная финансовая модель ситуации с обоснованием и указанием источников информации.

Например, в случае изъятия земельного участка, на котором осуществляется реализация сельскохозяйственной продукции, может применяться модель расчета упущенной выгоды, основанная на сочетании метода предполагаемого использования и метода капитализации земельной ренты.

Упущенная выгода в таком случае рассчитывается умножением величины ежегодно теряемого дохода на коэффициент, соответствующий периоду восстановления нарушенного производства, из расчета ежегодного накопления денежной единицы при определенной ставке дисконтирования.

²¹ Аналитический обзор по видам наиболее типичных убытков, причиняемых собственникам объектов недвижимого имущества его изъятием для государственных и муниципальных нужд // Интегрированные Консалтинговые Системы. – Москва. – 2011.

Другой типичный пример – случай изъятия земельного участка, собственники которого стабильно имеют доход от сдачи его в аренду. В данной ситуации определение прогнозного потока выручки может производиться методом компенсации издержек доходами (методом рекапитализации): разница за определенный период времени между прогнозируемыми денежными поступлениями и денежными выплатами. Итоговое значение упущенной выгоды приводится в текущую стоимость на дату расчета по полученной ставке дисконтирования.

Убытки, причиненные досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами. Суть возникновения убытков, вызванных невозможностью исполнения обязательств перед третьими лицами, заключается в самом названии. Как правило, такие убытки (например, расходы по выплате третьим лицам штрафов, неустоек, пени, процентов за пользование чужими денежными средствами, потери сумм задатка) исходят из заключенных договоров между правообладателями изымаемых объектов недвижимости и третьими лицами.

В качестве третьих лиц выступают арендаторы, поставщики товаров и услуг, потребители продукции и другие лица.

Размер убытков причиняемых правообладателям объектов недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, можно представить в виде формулы (1):

$$Y_{ТЛ} = Y_{ОП} + Y_{УВТЛ} , \quad (1)$$

где $Y_{ОП}$ – расходы, которые понесли или должны понести обладатели прав на земельные участки в соответствии с установленной законом ответственностью перед третьими лицами, возникающей в связи с досрочным прекращением обязательств, руб.; $Y_{УВТЛ}$ – упущенная выгода третьих лиц, руб.

При возникновении убытков, вызванных невозможностью исполнения обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, правообладатели изымаемой недвижимости обязаны представить документы, подтверждающие возникновение указанных обязательств

Прочие убытки. Законодательством отдельно не выделен перечень прочих убытков. На практике выделяют следующие типичные убытки:

- «- убытки, связанные с перебазируванием;
- убытки, связанные с регистрацией прав на объект недвижимости;
- убытки, связанные с услугами риелторов;
- убытки, связанные с затратами на аренду недвижимого имущества в период поиска недвижимости взамен изымаемой (временное проживание и хранение имущества);

- убытки, связанные с утратой насаждений на земельном участке»²².

Данные убытки не требуют утвержденной методики расчета, поэтому их определение осуществляется на анализе рыночных данных.

Таким образом, методология определения убытков, вызванных изъятием, напрямую не регламентируется законодательством. Сами оценщики продолжают руководствоваться уже недействующими временными методическими рекомендациями. Однако данный факт не оказывает существенного влияния на сами расчеты, так как в условиях общего характера рекомендаций порядок и методика все равно выбираются оценщиком самостоятельно.

Выводы по 2 главе

В главе проанализированы методологический аспект определения размера возмещения при изъятии объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

В соответствии с Конституцией РФ возмещение за изымаемые объекты недвижимости должно отвечать критериям предварительности и равноценности. Достижение равноценности является сложной и спорной задачей. Законодательством критерий равноценности раскрыт через состав размера возмещения, куда входят рыночная стоимость объекта недвижимости и убытки. Однако представленные законодательством убытки не могут служить критерием равноценности для всех правообладателей изымаемой недвижимости.

В главе также рассмотрены возможные варианты формы возмещения (денежная и натуральная). Возмещение путем обмена является нераспространенной практикой. Государство и правообладатели стремятся к выплате возмещения полностью в денежном эквиваленте в силу простоты процедуры.

Возмещение в денежной форме состоит в оценке размера возмещения и в непосредственной выплате денежных средств. В данных случаях правообладателю остается только согласиться или не согласиться с размером возмещения.

Однако такая практика не соответствует достижению регламентированного Конституцией РФ главного критерия возмещения – его равноценности. Правообладатель всегда должен иметь альтернативы в выборе формы возмещения, оценивая самостоятельно его равноценность.

²² Аналитический обзор по видам наиболее типичных убытков, причиняемых собственникам объектов недвижимого имущества его изъятием для государственных и муниципальных нужд // Интегрированные Консалтинговые Системы. – Москва. – 2011.

3 Обеспечение равноценности возмещения правообладателям при изъятии объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд

3.1 Оценка современного состояния обеспечения равноценности возмещения

Проведенное ранее исследование показало, что процедура изъятия всесторонне регламентируется законодательством, в то же время существует ряд вопросов, которые в совокупности снижают ощущение защищенности правообладателей перед действиями органами власти и повышают недоверие к ним.

Обозначенные вопросы можно объединить в следующие группы:

1. Вопросы, которые связаны с самой процедурой изъятия. В частности отсутствие в действующем законодательстве нормативного определения термина «государственные или муниципальные нужды», а также открытость перечня оснований изъятия.

Для решения указанной проблемы следует законодательно закрепить термин «государственные или муниципальные нужды» и ограничить основания изъятия конкретным перечнем во избежание возможного злоупотребления со стороны властей.

2. Вопросы, относящиеся к пробелам регулирования методологии определения убытков: отсутствие в оценочном законодательстве такого объекта оценки, как убытки (в частности упущенной выгоды), отсутствие действующего нормативного акта по определению убытков.

В такой ситуации возникают вопросы к объективности оценки убытков и защищенности интересов правообладателей, потому необходимо создание единого нормативно-правового акта, который позволит однозначно определять размер убытков, а также учтет и дополнит ранее существующие и действующие нормы.

3. Вопросы обеспечения равноценности возмещения для правообладателей изымаемых объектов недвижимости.

Проведенный анализ нормативно-правовых и теоретических основ показал, что установленный Конституцией РФ обязательный критерий возмещения – «равноценность» – земельным и гражданским законодательством раскрывается через общую модель определения размера возмещения (2):

$$PB = PC + Y_{VB} + Y_{ТЛ} + Y_{np}, \quad (2)$$

где PC – рыночная стоимость изымаемых объектов недвижимости, руб.; Y_{VB} – упущенная выгода, руб.; $Y_{ТЛ}$ – убытки, которые обладатели прав на объекты недвижимости несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, руб.; Y_{np} – прочие виды убытков, руб.

Однако критерии равноценного возмещения отличаются для различных групп правообладателей в связи с различным использованием изымаемых объектов. Таким образом, определение размера возмещения не может осуществляться по единой методике.

В качестве примера в исследовании проанализирована ситуация предстоящего изъятия земельного участка сельскохозяйственного использования, предоставленного на праве постоянного (бессрочного) пользования научной организации.

3.2 Определение равноценного возмещения в связи с изъятием земельного участка сельскохозяйственного использования, предоставленного на праве постоянного (бессрочного) пользования научной организации

3.2.1 Характеристика изымаемого объекта недвижимости

В целях реализации федерального проекта «Транспортно-логистические центры» (далее по тексту – ТЛЦ), входящего в состав Комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на период до 2024 года, на территории Приморского края предполагается создание мультимодального транспортно-логистического центра «Артём».



Рисунок 8 – Схема развития сети ТЛЦ

Для размещения данного ТЛЦ подлежит изъятию для государственных нужд земельный участок с кадастровым номером 25:27:030203:106 площадью 334,9 га. Местоположение участка (непосредственного примыкание к федеральной трассе, отсутствие градостроительных ограничений, расположение вне границ зон возможного затопления, подтопления) (рисунок 9) и его характеристики (необходимые линейные

размеры, преимущественно равнинный рельеф поверхности)²³ полностью соответствуют требованиям к размещению ТЛЦ.

Данный земельный участок находится в собственности Российской Федерации и принадлежит на праве постоянного (бессрочного) пользования Федеральному бюджетному научному учреждению «Федеральный исследовательский центр Всероссийский институт генетических ресурсов растений имени Н.И. Вавилова» (далее по тексту – ВИР).

ВИР представляет собой научную организацию. Целью и предметом деятельности ВИР²⁴ является проведение фундаментальных, поисковых и прикладных научных исследований, направленных на гарантированное сохранение в живом виде, развитие, изучение и рациональное использование коллекций мировых генетических ресурсов культурных растений и их диких родичей, предназначенных для решения задач, обеспечивающих продовольственную, экологическую и биоресурсную безопасность Российской Федерации, а также на получение новых знаний, внедрение достижений науки и передового опыта в сфере агропромышленного комплекса, способствующих его технологическому, экономическому и социальному развитию.

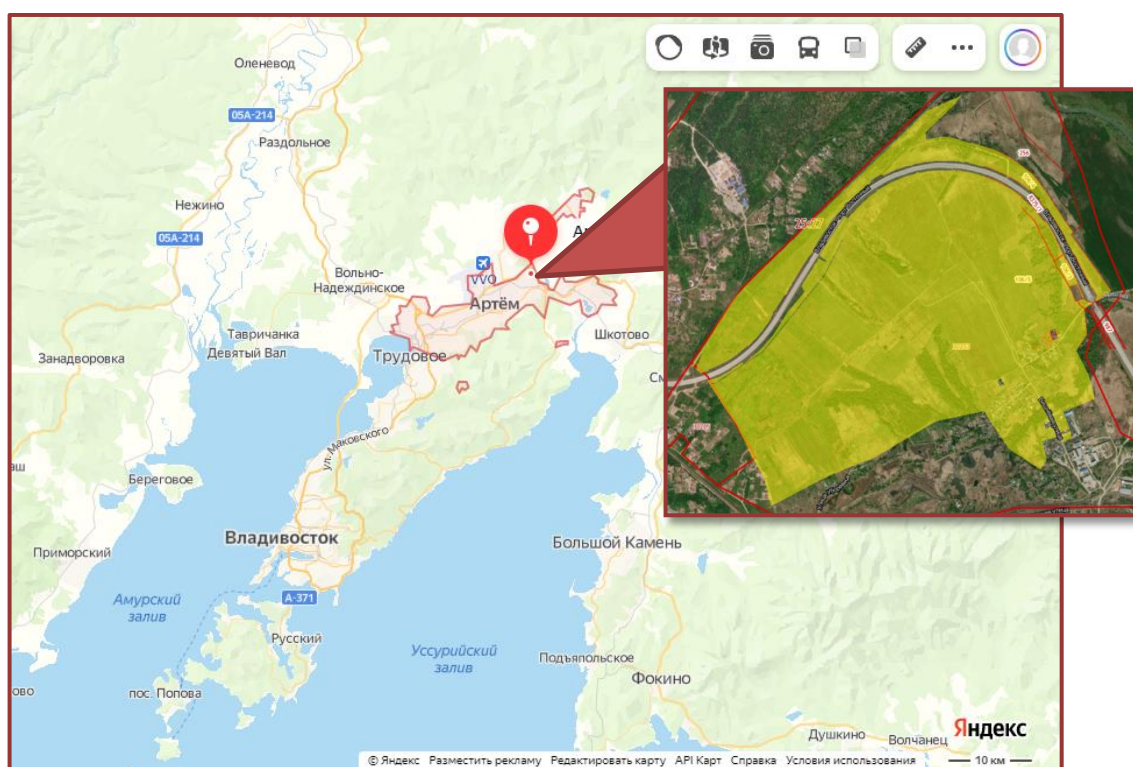


Рисунок 9 – Местоположение объекта

²³ Генеральная схема развития сети транспортно-логистических центров (в рамках федерального проекта «Транспортно-логистические центры» транспортной части комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на период до 2024 года. URL: <http://mintrans.org/ftpgetfile.php?id=10>)

²⁴ Устав ВИР URL: <https://www.vir.nw.ru/dokumenty/>

Земельные участки ВИР, расположенные в девяти регионах Российской Федерации, используются не только как пространственный базис для размещения на них объектов недвижимости, но и как научно-производственная база для проведения научных исследований в сфере селекции, сортоиспытания и семеноводства.

В рассматриваемой ситуации определение возмещение по формуле (2) отразит только рыночную стоимость изымаемого участка, а для ВИР итогом будет невозможность ведения уставной деятельности и выполнения государственного задания. Все денежные средства поступят учредителю ВИР – Министерству науки и высшего образования Российской Федерации. Таким образом, для ВИР оптимальным вариантом возмещения за изъятие земельного участка является предоставление взамен равноценного участка.

3.2.2 Оценка оптимального варианта земельного участка сельскохозяйственного использования

Возмещение путем обмена является нераспространенной практикой в силу сложности самой процедуры и возникающих разногласий при согласовании такого обмена. Законодательство напрямую не регламентирует механизм определения натуральной формы возмещения изымаемых объектов недвижимости. В ГК РФ указано, что такой способ имеет место быть, а основное требование к предоставляемым взамен объектам недвижимости – их равноценность изымаемому объекту. Однако стоит понимать, что критерии равноценности для различных групп правообладателей могут существенно различаться.

Действия ОГВ или ОМС и правообладателей могут осуществляться по следующей схеме (рисунок 10).

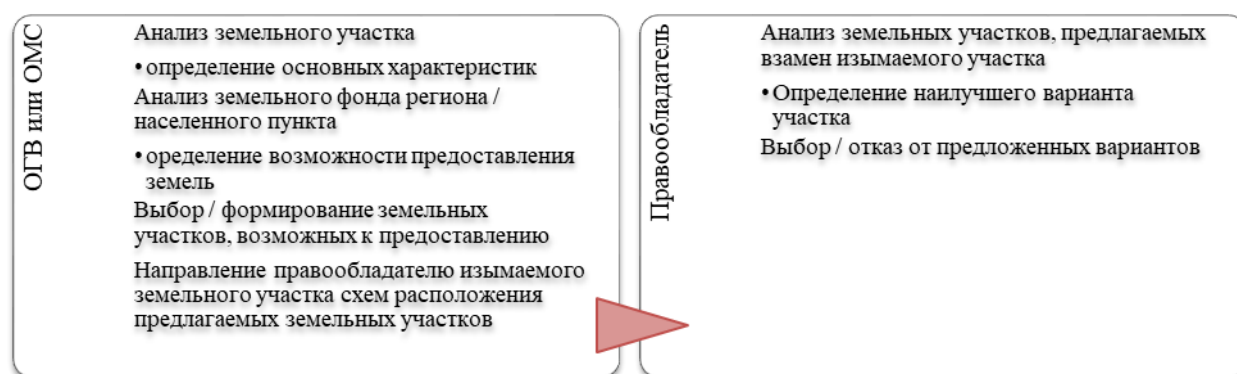


Рисунок 10 – Схема действий ОГВ или ОМС и правообладателей

Анализ земельного участка. Данный этап основополагающий. Корректное определение основных характеристик земельного участка способствует скорейшему согласованию обмена.

Изымаемый земельный участок имеет сельскохозяйственное использование в научных целях. Предоставляемый взамен участок должен иметь аналогичное использование или иметь возможности для его реализации.

Важными для анализа возможных вариантов являются имущественно-правовые характеристики непосредственно самого участка и качественные характеристики почвенного покрова. К первой группе относятся такие показатели, как местоположение участка, его физические, правовые, экономические характеристики. Вторая группа включает в себя агрохимические, физические и биологические характеристики почвы.

Основные показатели местоположения участка (адрес, координаты границ) содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. При их отсутствии местоположение определяется ориентировочно.

Местоположение должно также отвечать условиям для развития кадрового персонала. Работа с особо ценными образцами генетических ресурсов растений требует высококвалифицированного научного персонала, подготовленного в сфере биологических наук и сельскохозяйственных наук, следовательно, удобное расположение рабочего места имеет критическое значение для их привлечения и сохранения. Кроме того, необходимо обеспечить удобную связь между двумя площадками ВИР.

К физическим характеристикам относятся общая площадь участка, его периметр, форму и рельеф. В рассматриваемом случае, как и маленькие значения площади, так и слишком большие негативно характеризуют предлагаемый вариант. Значение периметра определяется в целях дальнейшего расчета затрат на ограждения территории.

Наиболее важное условие для участка, предназначенного для сельскохозяйственного использования, это сама возможность его реализации. В условиях сложного (специфического) рельефа, отсутствии плодородных свойств почвы реализация сельскохозяйственной деятельности трудноосуществима.

Изымаемый земельный участок, его рельеф и его расположение отвечают всем требованиям, необходимым для комплексного сохранения, поддержания и воспроизводства особо ценных образцов национального каталога, в том числе, имеется как оптимальная по параметрам возвышенность для размещения на склонах коллекционных садов, так и равнинный рельеф по периметру вокруг возвышенности для поддержания особо ценных образцов однолетних культур, а также для развития инновационных исследований. Подходящие агроклиматические и почвенные характеристики земельного участка проверены многолетним севооборотом. Последние несколько лет земля сохранялась под паром с ежегодным уходом и покосом травы, и с 2022 года вводится в работу.

Расположение земельного участка ВИР в г. Артем (относительно второго участка ВИР и удобное расположение в отношении двух вузов, Дальневосточного федерального университета (далее по тексту – ДВФУ) и Дальневосточного государственного аграрного университета (далее по тексту – ДальГАУ), из которых осуществляется приток кадров) также идеально отвечает условиям по развитию кадрового потенциала. Работа с особо ценными образцами генетических ресурсов растений требует высококвалифицированного научного персонала, подготовленного в сфере биологических наук и сельскохозяйственных наук, удобное расположение рабочего места имеет критическое значение для их привлечения и сохранения.

С учетом изложенного, выделены следующие критерии для оценки оптимального варианта земельного участка сельскохозяйственного использования.

Таблица 3 – Критерии для оценки оптимального варианта земельного участка сельскохозяйственного использования [составлено автором]

	Вид факторов	Критерий оценки
1	Физическо-географические характеристики	Удаленность от административного центра филиала ВИР
		Удаленность от ближайшего населенного пункта
		Характеристика ближайшего населенного пункта (численность населения, социальная инфраструктура и т.п.)
		Общая площадь земельного участка
		Общий периметр земельного участка (примерная длина ограждения)
		Форма участка (правильная / неправильная)
		Рельеф участка: равнинный или специфический (наличие ручьев, оврагов, заболоченных участков, западин, мелких холмов, склонов, выровненность почвы, наличие микропонижений и других неблагоприятных признаков)
		Удаленность от ближайшей метеостанции
2	Правовые характеристики	Основные климатические показатели (температура, осадки)
		Наличие установленных категории земель и вида разрешенного использования
		Наличие ограничений (обременений)
		Наличие на земельном участке улучшений (объектов недвижимого/ движимого имущества, гидротехнических сооружений, в том числе, разрушенных и полуразрушенных объектов, свалок и т.п.)
3	Экономические характеристики	Кадастровая стоимость
4	Инженерно-техническое обеспечение	Наличие в границах участка коммуникаций (газопровода, водопровода, электричества, канализации)
		Расстояние до ближайших инженерных коммуникаций (газопровода, водопровода, электричества, канализации)
		Наличие удобных подъездных путей к участку
5	Биологические характеристики	Заращение участка кустарниками и деревьями
		Засоренность, наличие сорных, инвазивных видов, подкарантинных объектов
6	Агрохимические характеристики	рН почвы, тип по механическому составу, характеристика почвенного покрова и почвообразующих породах, степень эродированности, наличие эрозионных промоин, «выпотов» солей (если есть), признаков каменистости, оглеения, чрезмерно тяжелого или легкого гранулометрического состава
7	Техногенные характеристики	Наличие поблизости от участка неблагоприятных техногенных факторов
		Удаленность от неблагоприятных техногенных факторов

Подробная характеристика участка представлена в приложении Б.

Формирование схем расположения земельных участков возможных к предоставлению и направление их правообладателю изымаемой недвижимости. Для согласования передачи в собственность Приморского края земельного участка с кадастровым номером 25:27:030203:106 с последующим обменом Правительством Приморского края предложено шесть вариантов земельных участков (схемы предложенных вариантов представлены в приложении В):

- два смежных участка общей площадью 80,9 га (Артемовский городской округ, г. Артем) из земель сельскохозяйственного назначения (вариант № 1);

- участок ориентировочной площадью 283,5 га (Артемовский городской округ), образуемый из части земельного участка с кадастровым номером 25:27:000000:9886 и земель сельскохозяйственного назначения, собственность на которые не разграничена (вариант № 2);

- участок ориентировочной площадью 744,2 га (Артемовский городской округ), образуемый из земель сельскохозяйственного назначения, собственность на которые не разграничена (вариант № 3);

- участок ориентировочной площадью 241 га (Надеждинский муниципальный район), образуемый из земель, собственность на которые не разграничена (вариант № 4);

- участок ориентировочной площадью 1165 га (Надеждинский муниципальный район), образуемый из земель, собственность на которые не разграничена (вариант № 5);

- земельные участки с кадастровыми номерами 25:13:020101:1343, 25:13:020101:1358, 25:13:020101:1359, 25:13:020101:1345, 25:13:020101:1342 общей площадью 108 га (Партизанский муниципальный район) из земель сельскохозяйственного назначения (вариант № 6).

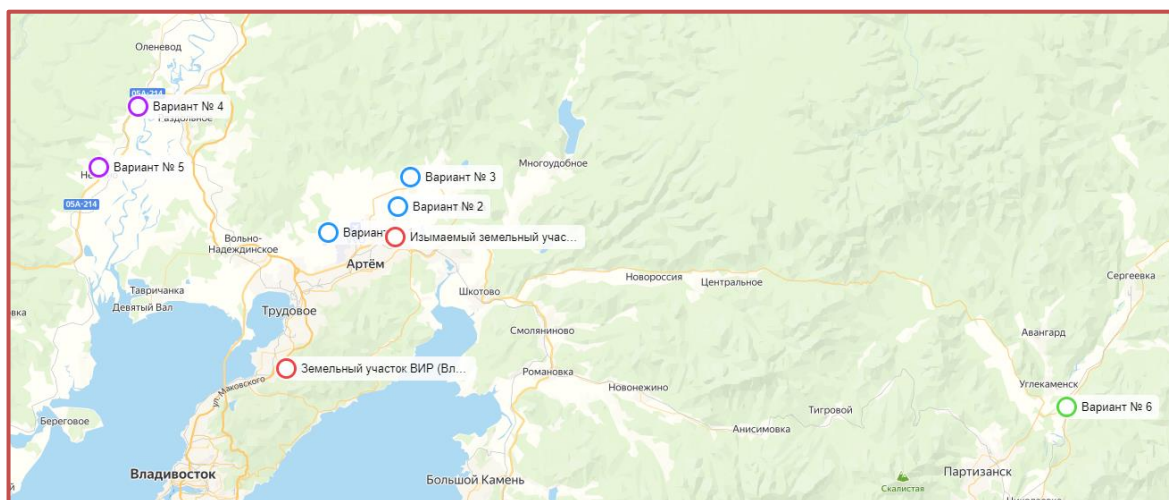


Рисунок 11 – Расположение земельных участков ВИР и земельных участков, предлагаемых взамен

Анализ правообладателем предложенных вариантов. Данный этап включает в себя выбор критериев по оценке вариантов земельных участков и сбор информации по данным критериям.

В приложениях Г-К представлены результаты полевого обследования и камеральной обработки собранной информации по всем предлагаемым вариантам.

Обоснование выбора оптимального варианта земельного участка осуществляется на основе интегральной оценки по критериям, представленным в таблице.

В формулу расчета интегрального коэффициента качества входит относительный показатель качества по фактору, который определяется по формуле (3):

$$K_{ij} = \frac{q_{ij} - q_{бр}}{q_{эт} - q_{бр}}, \quad (3)$$

где q_{ij} – код варианта оценки по каждому фактору, $q_{бр}$ – браковочное значение фактора, $q_{эт}$ – эталонное фактора.

Эталонным значением является наилучшее, браковочным – наихудшее. Таким образом, участок с эталонными значениями факторов будет определять наилучший вариант, объект с браковочными – наихудший (Мирзоян Н. В., 2014).

Значения выбранных критериев имеют количественный и качественный характер, для определения интегрального показателя необходимо каждому типу признаков присвоить свой тип шкал измерений.

Первый тип шкал – шкалы количественных значений. Они позволяют количественно измерять степень проявления какого-либо свойства при заданной единице измерения. Их применение целесообразно, если возможно численно оценить разницу между значениями признака у разных объектов.

Ко второму типу относят шкалы неколичественных значений, представленные порядковыми и номинальными шкалами. Их применяют при возможности разбить объекты на несколько классов по данному признаку, либо упорядочить объекты по интенсивности какого-либо их свойства без задания количественных соотношений между ними.

Порядковые шкалы используются для отражения отношений между объектами. Если объекты можно разбить на заранее известное число упорядоченных классов, то таким классам присваивают баллы. В ином случае объекты ранжируются по степени проявления свойства, точная количественная мера для которого не определена, и объектам присваиваются ранги.

Номинальные шкалы (шкалы наименований, классов) используются, когда существует возможность разбить объекты на классы, но невозможно задать никакого естественного упорядочения между самими классами.

На практике при отсутствии достаточно полной информации для точного определения значений количественного признака зачастую используются неколичественные шкалы. В этом случае количественный по своей сути признак можно рассматривать на качественном уровне (то есть как порядковый), приписывая каждой градации группу (диапазон) его значений.²⁵

Таким образом, в расчетах выбранным факторам присваиваются порядковые шкалы оценок.

Таблица 4 – Ранжирование признаков

Вариант	Критерий оценки	Значение/ код
Ф1. Удаленность от административного центра филиала ВИР		
Участок ВИР	30 км	30
Вариант № 1	33 км	33
Вариант № 2	37 км	37
Вариант № 3	37 км	37
Вариант № 4	52 км	52
Вариант № 5	70 км	70
Вариант № 6	150 км	150
Ф2. Удаленность от ближайшего населенного пункта		
Участок ВИР	0 км	0
Вариант № 1	6 км	6
Вариант № 2	0 км	0
Вариант № 3	0 км	0
Вариант № 4	8 км	8
Вариант № 5	1 км	1
Вариант № 6	0 км	0
Ф3. Характеристика ближайшего населенного пункта (численность населения, социальная инфраструктура и т.п.)		
Участок ВИР	г. Артем: 104926 чел, развитая социальная инфраструктура (доступность и качество медицинской помощи, наличие дошкольных и школьных образовательных учреждений, международный аэропорт, наличие университета и колледжей, курортная зона)	4
Вариант № 1	г. Артем: 104926 чел, развитая социальная инфраструктура (доступность и качество медицинской помощи, наличие дошкольных и школьных образовательных учреждений, международный аэропорт, наличие университета и колледжей, курортная зона)	4
Вариант № 2	с. Кролевцы; 1008 чел. Социальная инфраструктура неразвита.	1
Вариант № 3	с. Кролевцы; 1008 чел, неразвитая социальная инфраструктура, в 16 км г. Артем	1
Вариант № 4	п. Раздольное; 8194 чел. Социальная инфраструктура: школы, детские сады, объекты здравоохранения, стадион, объекты торговли, общественный транспорт, религиозные объекты.	3
Вариант № 5	с. Нежино; 435 чел. Социальная инфраструктура: школа, детский сад, объекты торговли, общественный транспорт	2
Вариант № 6	с. Фроловка; 901 чел. Социальная инфраструктура неразвита	1
Ф4. Общая площадь земельного участка		
Участок ВИР	334,9 га	334,9
Вариант № 1	80,9 га	80,9
Вариант № 2	283,5 га	283,5

²⁵ Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости // Вопросы оценки, 2004. №2.

Продолжение таблицы 4

Вариант № 3	744,2 га	744,2
Вариант № 4	241 га	241
Вариант № 5	1169 га	1169
Вариант № 6	108 га	108
Ф5. Общий периметр земельного участка (примерная длина ограждения)		
Участок ВИР	7,5 км	7,5
Вариант № 1	5,7 км	5,7
Вариант № 2	6,5 км	6,5
Вариант № 3	15,4 км	15,4
Вариант № 4	10,3 км	10,3
Вариант № 5	14,5 км	14,5
Вариант № 6	10,4 км	10,4
Ф6. Рельеф участка: равнинный или специфический (наличие ручьев, оврагов, заболоченных участков, западин, мелких холмов, склонов, выровненность почвы, наличие микропонижений и других неблагоприятных признаков)		
Участок ВИР	Рельеф участка преимущественно равнинный, представляет собой отдельные поля, разделенные дорожной сетью и лесополосами. По середине участка возвышенность. На окраинах участка имеются небольшие заболоченные места, отсутствуют микропонижения и другие неблагоприятные признаки	5
Вариант № 1	Участок площадью 34,5 га в большей части покрыт труднопроходимой древесной растительностью (рельеф участка визуалью не определить), ровная часть участка имеет признаки заболоченности; участок площадью 46,4 га имеет ровный рельеф	3
Вариант № 2	Участок имеет ровный рельеф, наличие заболоченных участков, высокое стояние грунтовых вод. Следы пахоты отсутствуют	3
Вариант № 3	Участок имеет очень сложный рельеф (крутизна ската более 30 градусов): в центральной части хорошо выражена равнина, имеются склоны, вдоль участка протекает р. Пушкаревка, следы пахоты отсутствуют	2
Вариант № 4	Вдоль границы участка протекают р. Грязнушка, руч. Старый; на участке видны перепады высот (мелкие холмы, склоны более 30 градусов, западины, овраги), выраженный эрозионный рельеф из-за выраженного наклона участка вдоль его границ	1
Вариант № 5	Вдоль границы участка протекает р. Нежинка; на участке видны перепады высот (промоины, впадины, овраги, склоны примерно 20-30 градусов, мелкие холмы, сопки), выраженный эрозионный рельеф, наличие ручьев, окраску поверхности пашни не определить в связи с палом травы	1
Вариант № 6	Участки 25:13:020101:1359, 25:13:020101:1342 имеют ровный рельеф, неблагоприятные признаки не обнаружены. Участки 25:13:020101:1358, 25:13:020101:1343, 25:13:020101:1345 расположены на склоне, имеют специфический микрорельеф (западины и мелкие холмы)	4
Ф7. Наличие на земельном участке улучшений (объектов недвижимого/ движимого имущества, гидротехнических сооружений, в том числе, разрушенных и полуразрушенных объектов, свалок и т.п)		
Участок ВИР	Имеется движимое имущество, используемое для ведения уставной деятельности ВИР	1
Вариант № 1	Отсутствуют	0
Вариант № 2	Обнаружены скопления мусора	0
Вариант № 3	Обнаружены многочисленные скопления мусора	0
Вариант № 4	На участке имеются недействующие опоры ЛЭП (с оборванными проводами)	0
Вариант № 5	Отсутствуют	1
Вариант № 6	Отсутствуют	1
Ф8. Наличие в границах участка коммуникаций (газопровода, водопровода, электричества, канализации), расстояние до ближайших инженерных коммуникаций		
Участок ВИР	В границах участка имеются электричество и источники водоснабжения	4
Вариант № 1	Отсутствуют (в радиусе 6 км расположен г. Артем)	1
Вариант № 2	Коммуникации отсутствуют (вблизи расположены жилые дома с. Кролевцы)	2

Продолжение таблицы 4

Вариант № 3	Газопровод – в непосредственной близости ГРС, другие коммуникации отсутствуют (вблизи расположены жилые дома с. Кролевцы)	3
Вариант № 4	Газопровод, водопровод – отсутствуют; напротив участка с другой стороны трассы проходит ЛЭП	2
Вариант № 5	Газопровод, водопровод – отсутствуют (в радиусе 1 км расположены жилые дома); вдоль трассы проходит ЛЭП, линия связи	3
Вариант № 6	Вдоль трассы проходит ЛЭП, другие коммуникации отсутствуют	2
Ф9. Наличие удобных подъездных путей к участку		
Участок ВИР	Имеется удобная подъездная дорога со стороны федеральной трассы. Через весь участок проложена удобная дорожная сеть с грунтовым покрытием	4
Вариант № 1	Отсутствуют (имеется грунтовая (местами труднопроезжаемая) подъездная дорога со стороны трассы Владивосток – порт Восточный длиной примерно 5 км, сменяется на дорогу без покрытия (1 км))	2
Вариант № 2	Ориентировочно 2 км грунтовой дороги через с. Кролевцы, с окончания ул. Адмирала Фокина до начала участка ведет дорога без покрытия (≈ 450 м)	3
Вариант № 3	Ориентировочно 1,5 км грунтовой дороги через с. Кролевцы, с ул. Мухина через участок ведет дорога без покрытия (≈ 2 км)	3
Вариант № 4	Отсутствуют (имеется подъездная дорога со стороны трассы 05А-214 (бывш. А189) без признаков дорожного покрытия (примерно 100 м), ведущая к ж/д путям, проход на участок возможен после пересечения ж/д путей и оврага глубиной более 1 м. Также имеется пешеходная тропа со стороны развилки с дорогой Уссурийск-Раздольное расстоянием примерно 400 м)	1
Вариант № 5	Отсутствуют (имеется подъездная дорога со стороны трассы 05А-214 (бывш. А189) без признаков дорожного покрытия длиной примерно 1 км, ведущая к началу северо-восточной части участка. Возможен проход южной границе участка со стороны с. Нежино)	1
Вариант № 6	Участки расположены вдоль трассы Николаевка-Фроловка	4
Ф10. Зарастание участка кустарниками и деревьями, засоренность, наличие сорных, инвазивных видов, подкарантинных объектов		
Участок ВИР	Не значительное зарастание 2-3 летними кустарниками по краям полей, где затруднена обработка	4
Вариант № 1	Участок площадью 34,5 га в большей части покрыт древесной растительностью, незначительная часть покрыта низкорослой травой; на границе участка площадью 46,4 га (вдоль ограждения взлетной полосы) имеются деревья. На участках произрастают многолетние и однолетние травы	2
Вариант № 2	Покрыт многолетними травами (типичными для болотной местности) около 50 %, остальная часть участка - пастбища, наличие единичных деревьев возрастом около 20-30 лет	3
Вариант № 3	Участок в большей части покрыт древесной растительностью разных лет, центральная часть покрыта низкорослой травой	1
Вариант № 4	Полностью зарастание многолетними травами; частично кустарниками и многолетними деревьями более 10 %	2
Вариант № 5	Полное зарастание многолетним кустарником (5-7 лет) и частично древесной растительностью (от 25 лет, 70%), пал травы	1
Вариант № 6	На участках 25:13:020101:1358, 25:13:020101:1343, 25:13:020101:1345 преимущественно произрастают кустарники и деревья, засоренность определить затруднительно. На участках 25:13:020101:1359, 25:13:020101:1342 растут многолетние травы. Вблизи 25:13:020101:1342 обнаружены используемые с/х угодья (25:13:020101:1338), находящиеся в частной собственности	2
Ф11. Удаленность от неблагоприятных техногенных факторов		
Участок ВИР	По границам участка проходит федеральная трасса	2
Вариант № 1	Участок площадью 46,4 га примыкает к границе взлетной полосы аэропорта	1
Вариант № 2	Не обнаружено	3
Вариант № 3	Не обнаружено	3

Продолжение таблицы 4

Вариант № 4	Вдоль границы проложены ж/д пути и трасса 05А-214 (бывш. А189)	2
Вариант № 5	Неблагоприятных техногенных факторов поблизости не обнаружено	3
Вариант № 6	Не обнаружено	3

Выбор наилучшей альтернативы осуществляется на основе метода анализа иерархий, разработанного профессором Питтсбургского университета США Томасом Саати.

Суть метода заключается в том, что сначала проблема разбивается на простые составляющие части и затем следует обработка последовательности суждений эксперта по парным сравнениям элементов структуры. Эти суждения выражаются численно. Затем путем синтеза множественных суждений определяются приоритеты альтернативных решений.²⁶

Последовательность действий:

1) формулирование цели принятия решения – выбор варианта земельного участка для сельскохозяйственного использования;

2) построение иерархической структуры на основании n выбранных критериев сравнения (таблица 4);

3) Расчет весов факторов и согласованности ответов эксперта – необходимо выполнить парное сравнение каждого из факторов по шкале от 1 до 9, результаты которого заносятся в матрицу парных сравнений факторов A как элемент матрицы $a_{i,j}$,

причем $a_{j,i} = \frac{1}{a_{i,j}}$ (матрица является обратно-симметричной), для которой рассчитывается собственный вектор матрицы, ее максимальное собственное число и индекс согласованности.

Элементы собственного вектора матрицы a_i вычисляются по формуле:

$$a_i = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n a_{ij}} = \sqrt[n]{a_{i1} \cdot a_{i2} \cdot \dots \cdot a_{ij} \cdot \dots \cdot a_{in}}$$

Необходимо нормализовать собственный вектор матрицы, перейдя к весам факторов w_i по формуле:

$$w_i = \frac{a_i}{\sum_{i=1}^n a_i}$$

²⁶ Грибовский С. В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие / С. В. Грибовский. — Москва : Финансы и статистика, 2008. — 368 с.

С помощью весовых коэффициентов необходимо найти максимальное собственное число матрицы A :

$$\lambda_{\max} = \sum_{i=1}^n \lambda_i = \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n b_{ij} \cdot w_i,$$

где b_{ij} – сумма элементов j -го столбца.

Для проведения субъективных парных сравнений используется девятибалльная шкала относительной важности (таблица 5).

Таблица 5 – Девятибалльная шкала сравнения альтернатив

Балл	Определение	Пояснение
1	Одинаковая значимость	Оба сравниваемых элемента имеют одинаковую значимость
3	Чуть более высокая значимость	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив незначительно предпочтительнее другой
5	Более высокая значимость	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив значительно предпочтительнее другой
7	Очень высокая значимость	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив явно предпочтительнее другой
9	Абсолютно доминирующая значимость	Речь идет о максимально возможном различии между двумя элементами
2, 4, 6, 8	Промежуточные значения	-

В таблице 6 представлена матрица парных сравнений факторов, в таблице 7 – ранжированный список весов факторов.

Таблица 6 – Матрица парных сравнений факторов [составлено автором]

	Ф1	Ф2	Ф3	Ф4	Ф5	Ф6	Ф7	Ф8	Ф9	Ф10	Ф11		
Ф1	1	5	4	3	7	2	7	3	4	6	4	3,68	0,26
Ф2	1/5	1	1/2	1/3	3	1/2	3	1/3	1/2	2	1/2	0,72	0,05
Ф3	1/4	2	1	1	4	1/3	4	1/2	1	3	1	1,13	0,08
Ф4	1/3	3	1	1	5	1/2	5	1	2	4	2	1,62	0,12
Ф5	1/7	1/3	1/4	1/5	1	5	1	1/5	1/4	1/2	1/4	0,42	0,03
Ф6	1/2	3	3	2	1/5	1	6	2	3	5	3	1,87	0,13
Ф7	1/7	1/4	1/4	1/5	1	1/6	1	1/5	1/4	1/2	1/4	0,30	0,02
Ф8	1/3	3	2	1	5	1/2	5	1	2	4	2	1,72	0,12
Ф9	1/4	2	1	1/2	4	1/3	4	1/2	1	3	1	1,07	0,08
Ф10	1/6	1/2	1/3	1/4	2	1/5	2	1/4	1/3	1	1/3	0,45	0,03
Ф11	1/4	2	1	1/2	4	1/3	4	1/2	1	3	1	1,07	0,08
Сумма	3,57	22,08	14,33	9,98	36,20	10,87	42,00	9,48	15,33	32,00	15,33	14,05	1,00
L_{\max}	0,94	1,12	1,16	1,15	1,09	1,45	0,90	1,16	1,16	1,03	1,16	12,31	
Индекс согласованности экспертных оценок												0,13	-
Случайная согласованность экспертных оценок												1,51	
Отношение согласованности												8,6 %	

Таблица 7 – Значимость факторов [составлено автором]

№ п/п	Фактор	Вес
1	Ф1. Удаленность от административного центра филиала ВИР	0,26
2	Ф6. Рельеф участка: равнинный или специфический (наличие ручьев, оврагов, заболоченных участков, западин, мелких холмов, склонов, выровненность почвы, наличие микропонижений и других неблагоприятных признаков)	0,13
3	Ф8. Наличие в границах участка коммуникаций (газопровода, водопровода, электричества, канализации), расстояние до ближайших инженерных коммуникаций	0,12
4	Ф4. Общая площадь земельного участка	0,12
5	Ф3. Характеристика ближайшего населенного пункта (численность населения, социальная инфраструктура и т.п.)	0,08
6	Ф9. Наличие удобных подъездных путей к участку	0,08
7	Ф11. Удаленность от неблагоприятных техногенных факторов	0,08
8	Ф2. Удаленность от ближайшего населенного пункта	0,05
9	Ф10. Зарастание участка кустарниками и деревьями, засоренность, наличие сорных, инвазивных видов, подкарантинных объектов	0,03
10	Ф5. Общий периметр земельного участка (примерная длина ограждения)	0,03
11	Ф7. Наличие на земельном участке улучшений (объектов недвижимого/ движимого имущества, гидротехнических сооружений, в том числе, разрушенных и полуразрушенных объектов, свалок и т.п)	0,02

4) Выбор доминирующей альтернативы с максимальным значением приоритета: интегральная оценка (ИО) вариантов предлагаемых участков определяется по формуле:

$$ИО = \frac{\sum_{i=1}^n Pi \cdot Wi}{100}$$

где Pi - значение показателя по i фактору; Wi - вес i фактора.

В таблицах 8-9 представлен расчет интегральных оценок для земельного участка ВИР и вариантов земельных участков, предлагаемых Правительством Приморского края.

Таблица 8 – Ввод данных для интегральной оценки вариантов земельных участков

№ факт.	Значения факторов по вариантам						
	ВИР	1	2	3	4	5	6
Ф1	30	33	37	37	52	70	150
Ф2	0	6	0	0	8	1	0
Ф3	4	4	1	1	3	2	1
Ф4	334,9	80,9	283,5	744,2	241	1169	108
Ф5	7,5	5,7	6,5	15,4	10,3	14,5	10,4
Ф6	5	3	3	2	1	1	4
Ф7	1	0	0	0	0	1	1
Ф8	4	1	2	3	2	3	2
Ф9	4	2	3	3	1	1	4
Ф10	4	2	3	1	2	1	2
Ф11	2	1	3	3	2	3	3

Таблица 9 – Интегральная оценка вариантов земельных участков

№ факт.	w _i , %	Значения факторов в баллах							Интегральная оценка						
		ВИР	1	2	3	4	5	6	ВИР	1	2	3	4	5	6
Ф1	0,26	100	98	94	94	82	67	0	26	25	24	24	21	17	0
Ф2	0,05	100	25	100	100	0	88	100	5	1	5	5	0	4	5
Ф3	0,08	100	100	0	0	67	33	0	8	8	0	0	5	3	0
Ф4	0,12	77	100	81	39	85	0	98	9	12	10	5	10	0	12
Ф5	0,03	81	100	92	0	53	9	52	2	3	3	0	2	0	2
Ф6	0,13	100	50	50	25	0	0	75	13	7	7	3	0	0	10
Ф7	0,02	100	0	0	0	0	100	100	2	0	0	0	0	2	2
Ф8	0,12	100	0	33	67	33	67	33	12	0	4	8	4	8	4
Ф9	0,08	100	33	67	67	0	0	100	8	3	5	5	0	0	8
Ф10	0,03	100	33	67	0	33	0	33	3	1	2	0	1	0	1
Ф11	0,08	50	0	100	100	50	100	100	4	0	8	8	4	8	8
Интегральная оценка								93	60	68	59	47	43	51	

Интегральная оценка вариантов размещения производится в таблице 8. Максимальное значение интегральной оценки имеет **земельный участок ВИР**. Из вариантов, предложенных Правительством Приморского края, все интегральные показатели меньше 70. Наиболее близкий – вариант № 2 (интегральная оценка – 68). Таким образом, можно считать, что при обмене земельными участками предложенный вариант не будет соответствовать критерию равноценности.

С учетом того, что и для ВИР, и для региона, натуральная форма возмещения является приоритетной, в данной ситуации Правительства Приморского края может либо предложить еще варианты, либо пойти на соглашение с доплатой тех затрат, которые потребуются для приведения участка в соответствующее состояние.

3.3 Рекомендации по совершенствованию механизма определения размера возмещения за изымаемые объекты недвижимости

Критерии равноценного возмещения отличаются для различных групп правообладателей в связи с осуществлением различных видов деятельности. Таким образом, определение размера возмещения не может осуществляться по единой методике. В качестве примера в исследовании проанализированы значения равноценности для выделенных на рисунке 12 групп правообладателей и разработаны возможные модели определения размера возмещения.

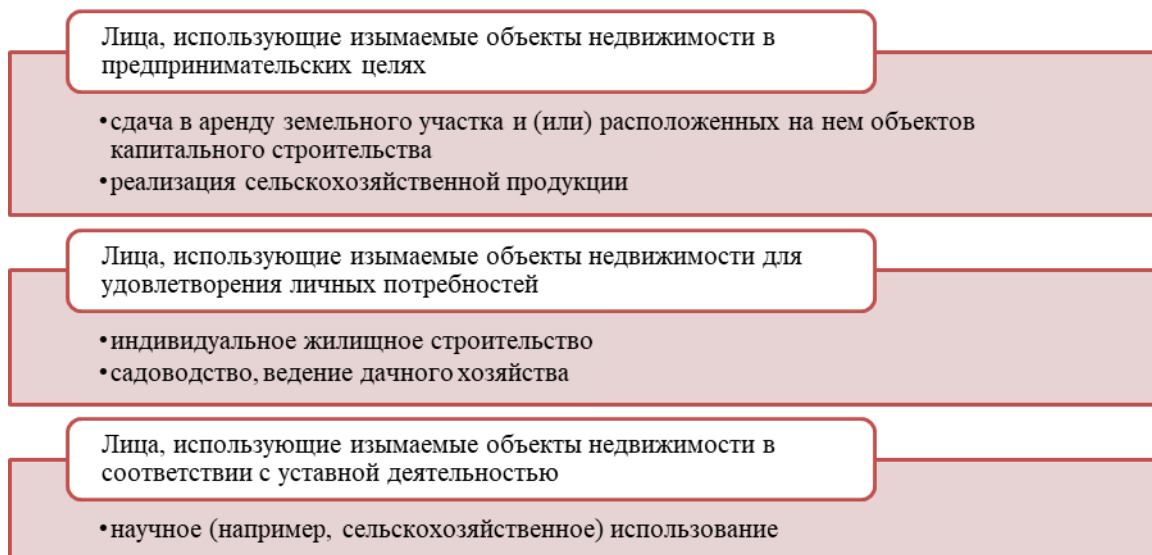


Рисунок 12 – Исследуемые группы правообладателей

Собственники и правообладатели, использующие изымаемые объекты недвижимости в коммерческих целях. Представленный законодательством состав размера возмещения наиболее полно отвечает критерию равноценности именно для данной группы лиц. В условиях развитого рынка коммерческой недвижимости у предпринимателей в случаях изъятия имеется реальная возможность приобретения или создания бизнеса, приносящего аналогичный доход.

Для предпринимателей место ведения бизнеса, а также его вид, как правило, имеют второстепенное значение (Завьялов А.А., 2010). Следовательно, в данных случаях наиболее предпочтительной является денежная форма возмещения. Определение размера возмещения осуществляется в соответствии с ЗК РФ по следующей модели:

$$PB = PC + U_{VB} + U_{ТЛ} + U_{пр}$$

где PC – рыночная стоимость изымаемых объектов недвижимости, руб.; U_{VB} – упущенная выгода, руб.; $U_{ТЛ}$ – убытки, которые обладатели прав на объекты недвижимости несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, руб.; $U_{пр}$ – прочие виды убытков, руб.

Собственники, использующие изымаемые объекты недвижимости для удовлетворения личных потребностей. Ценность изымаемой недвижимости для данной группы лиц закладывается не столько в аналогичной стоимости, сколько в личной привязанности к месту расположения объекта недвижимости (близость к родным местам, круг общения, сложившийся быт и т.д.) (Завьялов А.А., 2010). В соответствии с утвержденным составом размера возмещения в данных случаях в него может войти только рыночная стоимость объекта, так как убытки в виде упущенной выгоды возникают только при осуществлении коммерческой деятельности. Таким образом, исследователи

предлагают включать в размер возмещения моральный вред, который компенсирует правообладателям отсутствие упущенной выгоды. Наличие данного компонента в составе размера возмещения позволит достигнуть равноценности денежной формы возмещения.

Рекомендуемая модель определения денежной формы возмещения имеет следующий вид:

$$PB = PC + Y_{MB} + Y_{np}$$

где PC – рыночная стоимость изымаемых объектов недвижимости, руб.; Y_{MB} – убытки в виде компенсации морального вреда, руб.; Y_{np} – прочие виды убытков, руб.

Для рассматриваемой группы правообладателей также имеет смысл использовать возможность натуральной формы возмещения (при наличии соответствующих условий в регионе изъятия).

Возмещение в данном случае может определяться суммированием разницы рыночной стоимости между изымаемым земельным участком и рыночной стоимости земельного участка, предоставляемого взамен, размера затрат на создание аналогичного объекта капитального строительства и размера прочих убытков (убытки, связанные с регистрацией прав на объект недвижимости, убытки, связанные с затратами на временное проживание и хранение имущества).

Модель возмещения в таком случае выглядит следующим образом:

$$PB = \Delta PC_{3V} + PC_{OKC} + Y_{np}$$

где ΔPC_{3V} – разница между рыночной стоимостью изымаемого земельного участка и рыночной стоимости предоставляемого взамен земельного участка, руб.; PC_{OKC} – рыночная стоимость создания аналогичного объекта капитального строительства, руб.; Y_{np} – прочие виды убытков, руб.

Правообладатели, использующие изымаемые объекты недвижимости в соответствии с уставной деятельностью. Земельные участки в рассматриваемой группе лиц могут использоваться не только как пространственный базис для размещения на них объектов недвижимости, но и как база, для осуществления уставной деятельности. Ценность изымаемых земель для таких правообладателей не может определяться в денежной форме, так как за предоставленный размер возмещения у них нет возможности приобрести аналогичный объект. Все денежные средства поступают учредителям и затем распределяются в соответствии с бюджетным планом. Предоставление земельного участка в последующем затягивается. Таким образом, для лиц, использующих изымаемые объекты недвижимости в соответствии с уставной деятельностью, приоритетным вариантом возмещения является именно натуральная форма.

Однако следует понимать, что равноценность предлагаемого взамен земельного участка определяется самой возможностью ведения уставной деятельности учреждения. Рыночная стоимость изымаемого участка является второстепенным фактором. Предлагаемая модель возмещения в таких случаях представляет собой непосредственно сам участок, возмещение средств на приведение его в состояние, соответствующее изымаемому участку и прочие убытки:

$$PB = Z + U_{np}$$

где Z – затраты на приведение участка в состояние, аналогичное изымаемому земельному участку, руб.

Представленные модели возмещения способствуют обеспечению равноценности возмещения различным группам правообладателей в зависимости от осуществляемой ими деятельности.

Выводы по 3 главе

Данная глава посвящена аспектам обеспечения равноценности возмещения за изымаемые объекты недвижимости. Исследование показало, что применение единой методики не может соответствовать критерию равноценности для различных групп правообладателей.

Использованный в качестве примера случай изъятия земельного участка сельскохозяйственного использования, предоставленного на праве постоянного (бессрочного) пользования научной организации, характеризует ситуацию, когда для правообладателя оптимальным решением является предоставления взамен равноценного участка. Однако предложенные правительством региона варианты не соответствуют условиям, необходимым для осуществления уставной деятельности. Для рассматриваемого случая предложено определение размера возмещения путем обмена с учетом возмещения средств на приведение его в состояние, аналогичное изымаемому земельному участку.

В качестве рекомендаций также предложены модели определения размера возмещения для правообладателей, осуществляющих коммерческую деятельность, и для правообладателей, использующих объекты для удовлетворения личных потребностей.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Выпускная квалификационная работа посвящена теме определения размера возмещения при изъятии объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

Для достижения поставленной в работе цели проанализированы нормативно-правовые акты, изучены теоретические и методологические аспекты определения размера возмещения, выявлены существующие проблемы, проанализирован конкретный случай изъятия земельного участка с целью определения равноценности предлагаемого возмещения. По результатам исследования представлены рекомендации по совершенствованию механизма определения размера возмещения.

Завершая настоящую работу, представляется возможным сформулировать общие выводы и подвести итоги.

В системе государственного управления земельными ресурсами процедура изъятия для государственных или муниципальных нужд выполняет функцию перераспределения земель для удовлетворения общественных интересов. Обеспечения баланса частных интересов и интересов общества достигается путем предварительного и равноценного возмещения.

Анализ нормативно-правовых и методологических основ показал, что процедура изъятия в целом детально регламентируется законодательством, однако существует ряд проблем, которые в совокупности снижают чувство безопасности правообладателей перед действиями ОГВ или ОМС и повышают их недоверие к властям.

1. Проблемы, связанные с самой процедурой изъятия: отсутствие в действующем законодательстве нормативного определения термина «государственные или муниципальные нужды», открытость перечня оснований изъятия. Для решения указанной проблемы необходимо законодательно закрепить данное определение и ограничить перечень оснований изъятия конкретным списком во избежание возможного злоупотребления со стороны властей.

2. Проблемы, связанные со слабым регулированием методологии определения убытков: отсутствие в оценочном законодательстве такого объекта оценки, как убытки (в частности упущенной выгоды), отсутствие действующего нормативного акта по определению убытков. При таких условиях возникают вопросы к объективности оценки убытков и защищенности интересов правообладателей. Создание единого нормативно-правового акта, который позволит однозначно определять размер убытков, а также учет и

дополнит ранее существующие и действующие нормы, является сложной, но необходимой задачей урегулирования данного процесса.

3. Проблем достижения равноценности возмещения для правообладателей изымаемых объектов недвижимости.

Во-первых, это стремление заинтересованных в изъятии сторон к выплате возмещения в денежной форме. Для обеспечения защищенности прав граждан правообладателю всегда должен предоставляться выбор формы возмещения, равноценность которого он оценит самостоятельно.

Во-вторых, регламентация состава размера возмещения через элементы, которые не могут соответствовать равноценности возмещения для всех групп правообладателей. Законодательством критерий равноценности раскрыт через состав размера возмещения, куда входят рыночная стоимость объекта недвижимости и убытки. Однако представленные законодательством убытки не могут служить критерием равноценности для всех правообладателей изымаемой недвижимости.

В связи с этим, предложены рекомендации по совершенствованию процесса возмещения при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Предложенные рекомендации основаны на обязательном требовании к предоставлению правообладателям выборы формы возмещения (денежной или натуральной).

Список используемой литературы

Нормативно-правовая база:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // Система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: <https://online3.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=410306&dst=0&rnd=CnSrZQ#OI2te6T7dXuSLJgW>.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // Система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/.
4. Приказ Минэкономразвития России от 14.01.2016 № 10 «Об утверждении методических рекомендаций по расчету размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц».
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» // Система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180064/.
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» // Система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180061/.
7. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» // Система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180059/.
8. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» // Система

«КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160678/.

9. Постановление Правительства РФ от 06.05.2015 № 442 «Об утверждении перечня организаций, имеющих право на обращение с ходатайствами об изъятии земельных участков для федеральных нужд» // Система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: <https://online3.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&rnd=CnSrZQ&base=LAW&n=179254&dst=100008&field=134#7zJze6TQVfvIMlzI1>.

10. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: <https://online3.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=389729&dst=0&rnd=CnSrZQ#0a42f6TCC7O7hq9R1>.

11. Федеральный закон от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_72966/.

12. Федеральный закон от 28.09.2010 № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково» // Система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_105168/.

13. Федеральный закон от 05.04.2013 г. № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_144623/.

14. Федеральный закон от 07.06.2013 г. № 108-ФЗ «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_147218/.

15. Федеральный закон от 29.12.2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» // Система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_172962/.

Учебная литература

16. Баденко В.Л., Богданов В.Л., Гарманов В.В. Управление землепользованием: Учебное пособие / Баденко В.Л., Богданов В.Л., Гарманов В.В. - СПб:СПбГУ, 2017. - 298 с.: - Текст : электронный. - URL: <https://proxy.library.spbu.ru:7813/catalog/product/999947> (дата обращения: 19.04.2022). – Режим доступа: по подписке.

17. Воробьев, А. В. Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости : учебное пособие / А. В. Воробьев, А. Д. Ахмедов. - Волгоград : ФГБОУ ВО Волгоградский ГАУ, 2020. - 140 с. - Текст : электронный. - URL: <https://proxy.library.spbu.ru:7813/catalog/product/1289048> (дата обращения: 19.04.2022). – Режим доступа: по подписке.

18. Грибовский С. В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие / С. В. Грибовский. — Москва : Финансы и статистика, 2008. – 368 с. – Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/53752> (дата обращения: 15.04.2022). – Режим доступа: для авториз. пользователей.

19. Крассов, О. И. Земельное право : учебник / О. И. Крассов. — 5-е изд., перераб. и доп. — Москва : Норма : ИНФРА-М, 2021. — 560 с. - Текст : электронный. - URL: <https://proxy.library.spbu.ru:7813/catalog/product/1222949> (дата обращения: 19.04.2022). – Режим доступа: по подписке.

20. Слезко, В. В. Землеустройство и управление землепользованием : учебное пособие / В.В. Слезко, Е.В. Слезко, Л.В. Слезко. — Москва : ИНФРА-М, 2022. — 221 с. — (Среднее профессиональное образование). - Текст : электронный. - URL: <https://proxy.library.spbu.ru:7813/catalog/product/1873262> (дата обращения: 19.05.2022). – Режим доступа: по подписке.

Прочие материалы:

21. Аналитический обзор по видам наиболее типичных убытков, причиняемых собственникам объектов недвижимого имущества его изъятием для государственных и муниципальных нужд // Интегрированные Консалтинговые Системы. – Москва. – 2011.

22. Андреева Г.Н. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд в Российской Федерации как публично-правовой институт: некоторые теоретико-методологические аспекты правового регулирования // Мудрый юрист [Электронный ресурс]. URL: <https://wiselawyer.ru/poleznoe/24602-prinuditelnoe-otchuzhdenie-imushhestva-dlya-gosudarstvennykh-nuzhd-rossijskoj>

23. Андрианова Е.Д. Правовой механизм изъятия земельных участков. Проверка на эффективность // Мудрый юрист [Электронный ресурс]. URL:

<https://wiselawyer.ru/poleznoe/33417-pravovoj-mekhanizm-izyatiya-zemelnykh-uchastkov-proverka-ehffektivnost>.

24. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости // Вопросы оценки, 2004. №2.

25. Афанасьева С.Д. Конституционно-правовой институт изъятия земельных участков для публичных нужд: сравнительный анализ опыта Российской Федерации и США : дис. ... канд. Юрид. Наук., 2016.

26. Барамзин К.Н. Оценка упущенной выгоды в условиях ее вероятностной природы // Экономический научный журнал «Оценка инвестиций». – 2017. – № 6.

27. Волович Н.В. Проблемы изъятия земельных участков для государственных нужд // Имущественные отношения в Российской Федерации. М, 2011, №3, 51-66 с.

27. Временные Методические рекомендации по расчету размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков изъятием для государственных или муниципальных нужд или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц (утв. Росземкадастром 11 марта 2004)

29. Генеральная схема развития сети транспортно-логистических центров (в рамках федерального проекта «Транспортно-логистические центры» транспортной части комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на период до 2024 года). URL: <http://mintrans.org/ftpgetfile.php?id=10>

30. Герцев А.Ю. Компенсация убытков при изъятии // Земля и недвижимость. М, 2015, №13, 62-66 с.

31. Губанищева М.А. Кадастровая стоимость как основа расчета размера возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд // Инвестиции, строительство, недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики: Материалы VI Международной научно-практической конференции: В 2 ч. Томск, 2016. С. 137 - 142.

32. Дихтяр А.И. Государственные и муниципальные нужды - основания изъятия (выкупа) земельного участка // Мудрый юрист [Электронный ресурс]. URL: <https://wiselawyer.ru/poleznoe/22207-gosudarstvennye-municipalnye-nuzhdy-osnovaniya-izyatiya-vykupa-zemelnogo>

33. Завьялов А.А. О принципах компенсации убытков собственникам земельных участков при их изъятии для государственных нужд // Имущественные отношения в РФ. – 2010. – № 5 (104). – С. 53-57.

34. Каленков А.Ю. Оценка возмещения убытков вследствие изъятия земельных участков для государственных (муниципальных) нужд: проблемы правового регулирования // Актуальные проблемы российского права. 2018. № 4 (89) апрель. С. 195-200.

35. Калиниченко К. С. Правовой режим земельного участка и расположенных на нем зданий, сооружений в России и Германии. Автореф. дис. ... к.ю.н. Санкт-Петербург, 2016.

36. Коростелев С.П. Проблемы оценки для целей возмещения убытков при изъятии земельных участков // Оценщик.ру [Электронный ресурс]. URL: <http://www.ocenchik.ru/docs/227.html>

37. Коростелев С.П., Краснова А.Ю. К вопросу определения равноценного возмещения собственникам при изъятии имущества для государственных и муниципальных целей // Имущественные отношения в РФ. – 2013. – № 8 (143). – С. 13-20.

38. Кисвянцева, А. О. Возмещение за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд // Молодой ученый. — 2020. — № 11 (301). — С. 111-113. URL: <https://moluch.ru/archive/301/68122/>

39. Кузнецов В.И. Оценка размера убытков при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд // Имущественные отношения в РФ. – 2006. – № 9 (60). – С. 57-61.

40. Мирзоян Н. В. Анализ применения квалиметрического моделирования в оценке недвижимости // Роль бизнеса в трансформации российского общества. Экономико-прикладные проблемы системного управления: современные тенденции / Материалы научно-практической конференции. – Москва: МФПУ «Синергия», 2014.

41. Небесная, Е. О. Изъятие земель для государственных или муниципальных нужд в Российской Федерации // Молодой ученый. — 2015. — № 11 (91). — С. 1129-1133. URL: <https://moluch.ru/archive/91/19294/>.

42. Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 декабря 2015 г.) // ГАРАНТ [Электронный ресурс]. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71174790/>

43. Обобщение судебной практики судов Владимирской области за 2016 год об изъятии земельных участков (подготовлено гражданской коллегией Владимирского областного суда), Обобщение судебной практики Арбитражного суда Северо-Кавказского округа об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд (утв. Президиумом Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 29.01.2016).

44. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 27.10.2014 по делу №А73-1554/2014, Постановление Арбитражного суда Хабаровского края от 17 июня 2013 года по делу №А73-2791/2013. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/H8zc9OPtVhgc/>.

45. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 15.07.2016 № 10АП-4767/2016 по делу № А41-78851/15

46. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»

47. Поветкина Е.Л. Изъятие имущества для публичных нужд: цивилистические устои и современные тенденции // Закон. – 2014, № 2.

48. Саргсян, С. М. Проблемы изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд // Науки о Земле: вчера, сегодня, завтра : материалы I Междунар. науч. конф. (г. Казань, май 2015 г.). — Казань : Бук, 2015. — С. 25-29. URL: <https://moluch.ru/conf/earth/archive/161/7985/>

49. Сони́на Д.Д. Правовые проблемы принудительного прекращения прав на землю в Российской Федерации: дисс. ... к.ю.н. - Москва, 2012. - 322 с.

50. Спиридонов Ф.Ю., Кочетов П.А. Особенности оценки при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд // Имущественные отношения в Российской Федерации. М, 2013, №4, 78-81 с.

51. Тараданов Р.А. Определение размера возмещения собственнику участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд // Мудрый юрист [Электронный ресурс]. URL: <https://wiselawyer.ru/poleznoe/78038-opredelenie-razmera-vozmeshheniya-sobstvenniku-uchastka-izyamaemogo-dlya>

52. Украинцев О.Ю., Веретенникова Г.В. Проблемы изъятия земель для государственных и муниципальных нужд в Российской Федерации // Успехи в химии и химической технологии. Российский химико-технологический университет им. Д.И. Менделеева. М, 2015, №5(164), 88-91 с.

53. Устав Федерального бюджетного научного учреждения «Федеральный исследовательский центр Всероссийский институт генетических ресурсов растений имени Н.И. Вавилова» (ВИР) // Официальный сайт ВИР. URL: <https://www.vir.nw.ru/dokumenty/>.

54. Ушакова, А. А. Гарантии собственников при изъятии их земельных участков для государственных и муниципальных нужд // Молодой ученый. — 2018. — № 47 (233). — С. 158-160. URL: <https://moluch.ru/archive/233/54017/>

55. Усольцева Г.В. Определение размера возмещения при изъятии сельскохозяйственных угодий для государственных и муниципальных нужд: теория и практика // Имущественные отношения в РФ. – 2020. – № 7 (226). – С. 102-107.

56. Шацкая М.Г. Критерии определения оснований изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд в российском законодательстве // Экологическое право. 2019. N 2. С. 21 - 25.

57. Шацкая М.Г. Соотношение оснований изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд с предметами ведения Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований // Законы России: опыт, анализ, практика. 2019. N 3. С. 95 - 97.

58. Шмакова Е.Б. Общественный интерес как условие изъятия собственности в конституциях зарубежных стран // Конституционное и муниципальное право. – 2011, № 6.

УДК 332.6

Пузырёва Виталия Викторовна
Puzyreva Vitaliya Viktorovna

магистрант
graduate student

Санкт-Петербургский государственный университет, Институт наук о Земле
Saint-Petersburg State University, Institute of Earth Sciences

**ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ
ПРИ ИЗЪЯТИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД**

**FEATURES OF DETERMINING LOST PROFIT FOR THE
WITHDRAWAL OF REAL ESTATE FOR STATE AND
MUNICIPAL NEEDS**

Аннотация: В статье рассматривается упущенная выгода как составная часть размера возмещения при изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд. Данный вид убытков часто фигурирует в судебных разбирательствах. В качестве основных причин приводятся условия, при которых упущенная выгода подлежит расчету, а также анализируется нормативная основа, регламентирующая методологию ее определения. Выявлено отсутствие действующих регламентов по определению упущенной выгоды в случаях изъятия, определено, что оценщики продолжают использование недействующих регламентов, которые имеют общий характер и не конкретизируют методику расчетов данного убытка. В качестве примера представлены две модели расчета упущенной выгоды, которые могут использоваться специалистами. Сделан вывод о необходимости создания актуальной нормативной базы в целях обеспечения объективности оценки.

Abstract: The article considers lost profit as an integral part of the amount of compensation for the withdrawal of real estate for state and municipal needs. This type of loss often appears in litigation. As the main reasons, the conditions under which the lost profit is subject to calculation are given, and the regulatory framework regulating the methodology for its determination is analyzed. It was revealed that there are no existing regulations for determining lost profits in cases the withdrawal, it is determined

that appraisers continue to use inactive regulations that are of a general nature and do not specify the methodology for calculating this loss. As an example, two models for calculating lost profit is presented that can be used by specialists. It is concluded that it is necessary to create an up-to-date regulatory framework in order to ensure the objectivity of the assessment. provides the conditions and regulatory framework under which it is determined, analyzes the methodology for calculating lost profit.

Ключевые слова: упущенная выгода; размер возмещения; убытки; изъятие объектов недвижимости; государственные и муниципальные нужды.

Key words: lost profit; amount of compensation; losses; withdrawal of real estate; state and municipal needs.

Строительство объектов инфраструктуры, крупномасштабных девелоперских проектов осуществляется на достаточно большом количестве земельных участков и требует освобождения территории посредством изъятия, резервирования, а также сноса объектов недвижимости. В таких случаях затрагиваются интересы правообладателей изымаемой недвижимости. Согласно российскому законодательству соответствующие органы власти обязаны возместить ущерб (размер возмещения) заинтересованным лицам.

Регламентированный состав размера возмещения [1, ст. 281; 2, ст. 56.8] помимо непосредственно рыночной стоимости объекта недвижимости включает в себя еще и убытки, которые понесут правообладатели при изъятии их имущества. При этом законодательством отдельно выделяется упущенная выгода, которая в коммерческом обороте занимает центральное место.

Определение данного вида убытков нередко сопровождается судебными разбирательствами. Причины скрыты как в условиях, существующих для производимых расчетов, так и в нормативном регулировании процесса определения упущенной выгоды.

Гражданским кодексом РФ рассматриваемый убыток трактуется как «неполученные доходы, которые потерпевшее лицо получило бы

при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено». В случаях изъятия упущенная выгода представляет собой возможный доход правообладателя от использования объекта недвижимости при условиях, существовавших до принятия решения об изъятии.

Необходимость определения убытков в виде упущенной выгоды возникает при следующих условиях.

Во-первых, в отношении изымаемой недвижимости правообладателем осуществляется коммерческая деятельность (сдача в аренду, выращивание сельскохозяйственной продукции, реализация инвестиционного проекта).

Во-вторых, наличие убытка в виде упущенной выгоды обосновано: в целях получения дохода правообладателем предприняты и выполнены документально подтвержденные меры [3, 4].

В-третьих, представленные правообладателями данные соответствуют рыночным данным. Если же полученные документы о финансово-хозяйственной деятельности не содержат исчерпывающей информации, при расчёте упущенной выгоды используются рыночные данные [3].

Однако оценщики нередко в своих отчетах указывают на непредоставление правообладателями изымаемых объектов недвижимости документов, подтверждающих факт получения дохода от хозяйственной деятельности. В таких случаях специалисты либо указывают на отсутствие убытков в виде упущенной выгоды, либо используют информацию, полученную в ходе проведения визуального осмотра объекта, а при расчетах исходят исключительно из рыночных данных.

Анализ судебной практики [4] показывает, что в случае судебных разбирательств наименее защищенной стороной является

именно правообладатель изымаемой недвижимости, которому приходится доказывать факт наличия и размер упущенной выгоды.

Другим аспектом, подлежащим рассмотрению в данном исследовании, является нормативное регулирование процесса определения упущенной выгоды.

В законодательстве об оценочной деятельности [5] отсутствует такой объект оценки как убытки. В утвержденных методических рекомендациях [6] для расчета размера убытков указаны только три случая: временное занятие земельных участков, ограничение прав, ухудшение качества земель. Ранее действовали утвержденные Росземкадастром от 11.03.2004 временные методические рекомендации, касающиеся также случаев изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Однако с марта 2009 года они отменены.

Таким образом, действующие методические рекомендации не регламентируют методологию расчета убытков изымаемых объектов недвижимости. По мнению Тараданова Р.А. наличие таких рекомендаций не играет существенной роли в разрешении споров о размере убытков. Свое мнение автор обосновывает позицией арбитражных судов: методические рекомендации не имеют общеобязательного характера и могут служить лишь в качестве ориентира [7].

Исследователи отмечают, что само понятие «упущенная выгода», представленное в ГК РФ, указывает на приблизительный и вероятностный характер производимых расчетов [8, с. 4].

Процедура изъятия происходит в настоящий момент, а убытки будут в будущем, поэтому рассчитывается текущая стоимость неполученных в будущем доходов. Таким образом, очевидно, что расчет осуществляется в рамках доходного подхода согласно существующими методами оценки.

В соответствии с временными методическими рекомендациями [9] можно выделить три основных этапа расчета упущенной выгоды (табл. 1)

Таблица 1. Порядок расчета размера упущенной выгоды

№ п/п	Этап	Содержание этапа
1	Определение периода восстановления нарушенного производства	<ul style="list-style-type: none"> - определение периода замещения объекта; - определение периода оформления права приобретаемый объект недвижимости; - определение периода достижения уровня производства в натуральном выражении до величины предшествующей прекращению прав.
2	Определение величин денежного потока	<ul style="list-style-type: none"> 1) анализ и прогноз денежных поступлений: <ul style="list-style-type: none"> - определение выручки от деятельности за ретроспективный период; - прогноз уровня инфляции; - прогноз выручки в разбивке по направлениям деятельности; 2) анализ и прогноз денежных выплат (затрат): <ul style="list-style-type: none"> - определение затрат за ретроспективный период; - прогноз денежных выплат в разбивке по направлениям деятельности 3) вычитание из денежных поступлений денежных выплат за период.
3	Расчет размера упущенной выгоды	<ul style="list-style-type: none"> - дисконтирование денежных потоков; - суммирование дисконтированных денежных потоков за период.

Как видно из табл. 1, данная методика носит общий характер и не конкретизирует особенности определения упущенной выгоды по различным видам коммерческой деятельности.

В своих исследованиях Афанасьева С.В. предполагает, что отсутствие конкретных технических правил расчета убытков вызвано позицией российского законодателя: в условиях индивидуального характера оценки каждого определенного случая принятие универсальных требований может негативно отразиться на объективности оценки убытков [10].

Рассмотрим основные этапы определения упущенной выгоды при изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд.

Под периодом восстановления нарушенного производства следует понимать интервал времени, необходимый для восстановления коммерческой деятельности. Определение данного параметра сводится к расчету трех составляющих: периода замещения объекта недвижимости (ПЗ), периода оформления права на вновь приобретаемый объект недвижимости (ПОФ) и периода достижения правообладателем уровня производства в натуральном выражении до величины предшествующей прекращению прав (ПД) [9].

Определение данных параметров, в частности ПЗ и ПД, носит, как правило, гипотетический характер и основано на предположениях и допущениях оценщиков. Специалисты зачастую используют рыночные данные о типичных сроках экспозиции объектов недвижимости или проводят опросы экспертов. Также за период восстановления нарушенного производства может приниматься срок, равный сельскохозяйственному году [11].

Второй этап – определение величин денежного потока – является основополагающим в расчетах упущенной выгоды. Именно здесь проявляются особенности в методах определения упущенной выгоды для различных видов коммерческой деятельности.

На данном этапе оценщиком строится своего рода индивидуальная финансовая модель ситуации с обоснованием и указанием источников информации.

Например, в случае изъятия земельного участка, на котором осуществляется реализация сельскохозяйственной продукции, может применяться модель расчета упущенной выгоды, основанная на сочетании метода предполагаемого использования и метода капитализации земельной ренты (табл. 2).

Таблица 2. Модель расчета упущенной выгоды (случай 1)

№ п/п	Этап	Основной метод (основная формула)	Определяемые показатели
1	Определение ставки дисконтирования	Кумулятивный метод: $Y = r_b + \sum dr_i$	r_b – безрисковая ставка (бескупонная доходность по данным Центрального Банка РФ)
			r_1 – премия за риск вложения в объект недвижимости (экспертный метод определения)
			r_2 – премия за низкую степень ликвидности: $r_2 = \frac{r_b \cdot L}{Q}$ где L – период экспозиции (в месяцах); Q – общее количество месяцев в году
			r_3 – премия за инвестиционный менеджмент (экспертный метод определения)
2	Определение действительного валового дохода	$ДВД = Y \cdot C_p \cdot S$	Y – средняя урожайность сельскохозяйственной культуры (рыночные данные, сведения правообладателя); C _p – цена реализации (рыночные данные, сведения правообладателя); S – площадь.
3	Определение операционных расходов	Экспертный метод, сведения правообладателя	ОР – затраты, понесенные в процессе производства и реализации сельскохозяйственной продукции
4	Определение чистого операционного дохода	$ЧОД = ДВД - ОР$	ЧОД – чистый операционный доход

Упущенная выгода в рассматриваемом случае рассчитывается умножением величины ежегодно теряемого дохода на коэффициент, соответствующий периоду восстановления нарушенного производства, из расчета ежегодного накопления денежной единицы при определенной ставке дисконтирования.

Другой типичный пример – случай изъятия земельного участка, собственники которого стабильно имеют доход от сдачи его в аренду. В данной ситуации определение прогнозного потока выручки может

производиться методом компенсации издержек доходами (методом рекапитализации) (табл. 3).

Денежный поток рассчитывается как разница за определенный период времени между прогнозируемыми денежными поступлениями и денежными выплатами. Итоговое значение упущенной выгоды приводится в текущую стоимость на дату расчета по полученной ставке дисконтирования.

Таблица 3. Модель расчета упущенной выгоды (случай 2)

№ п/п	Этап	Основной метод (основная формула)	Определяемые показатели
1	Определение рыночной стоимости объекта оценки	Метод сравнения продаж	C_0 – рыночная стоимость объекта недвижимости
2	Определение ставки дисконтирования	Кумулятивный метод: $Y = r_b + \sum dr_i$	r_b – безрисковая ставка (бескупонная доходность по данным Центрального Банка РФ)
			r_1 – премия за риск вложения в объект недвижимости (экспертный метод определения)
			r_2 – премия за низкую степень ликвидности: $r_2 = \frac{r_b \cdot L}{Q}$ где L – период экспозиции (в месяцах); Q – общее количество месяцев в году r_3 – премия за инвестиционный менеджмент (экспертный метод определения)
3	Определение чистого операционного дохода	Метод обратной капитализации: $ЧОД = C_0 \cdot Y$	ЧОД – чистый операционный доход (арендная плата)

4	Определение операционных расходов	Экспертный метод, анализ рыночных данных	- постоянные расходы; - переменные расходы; - расходы на замещение.
5	Определение потенциально го валового дохода	$ПВД = ЧОД + ОР$	ПВД – потенциальный валовый доход

Таким образом, определение упущенной выгоды представляет собой сложный и спорный процесс. Действующим законодательством не регламентирована методология ее расчета в случаях изъятия объектов недвижимости. Сами оценщики продолжают руководствоваться уже недействующими временными методическими рекомендациями. Данный факт не оказывает существенного влияния на сами расчеты, так как в условиях общего характера рекомендаций порядок и методика все равно выбираются оценщиком самостоятельно. Большую роль в данном случае играет его компетентность.

Однако при таких условиях возникают вопросы к объективности оценки упущенной выгоды и защищенности интересов правообладателей. Таким образом, создание единого нормативно-правового акта, который позволит однозначно определять размер убытков, а также учтет и дополнит ранее существующие и действующие нормы, является сложной, но необходимой задачей урегулирования данной процедуры.

Библиографический список:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022)

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022).

3. Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 декабря 2015 г.).

4. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 21.05.2013 N 16674/12.

5. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

6. Приказ Минэкономразвития России от 14.01.2016 № 10 «Об утверждении методических рекомендаций по расчету размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц».

7. Тараданов Р.А. Определение размера возмещения собственнику участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд // Мудрый юрист [Электронный ресурс]. URL: <https://wiselawyer.ru/poleznoe/78038-opredelenie-razmera-vozmeshheniya-sobstvenniku-uchastka-izyamaemogo-dlya> (дата обращения: 01.04.2022).

8. Барамзин К.Н. Оценка упущенной выгоды в условиях ее вероятностной природы // Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» –2017 – № 6.

9. Временные Методические рекомендации по расчету размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных



участков изъятием для государственных или муниципальных нужд или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц (утв. Росземкадастром 11 марта 2004).


10. Афанасьева С.Д. Конституционно-правовой институт изъятия земельных участков для публичных нужд: сравнительный анализ опыта Российской Федерации и США : дис. ... канд. Юрид. Наук., 2016.



11. Аналитический обзор по видам наиболее типичных убытков, причиняемых собственникам объектов недвижимого имущества его изъятием для государственных и муниципальных нужд // Интегрированные Консалтинговые Системы. – Москва. – 2011.

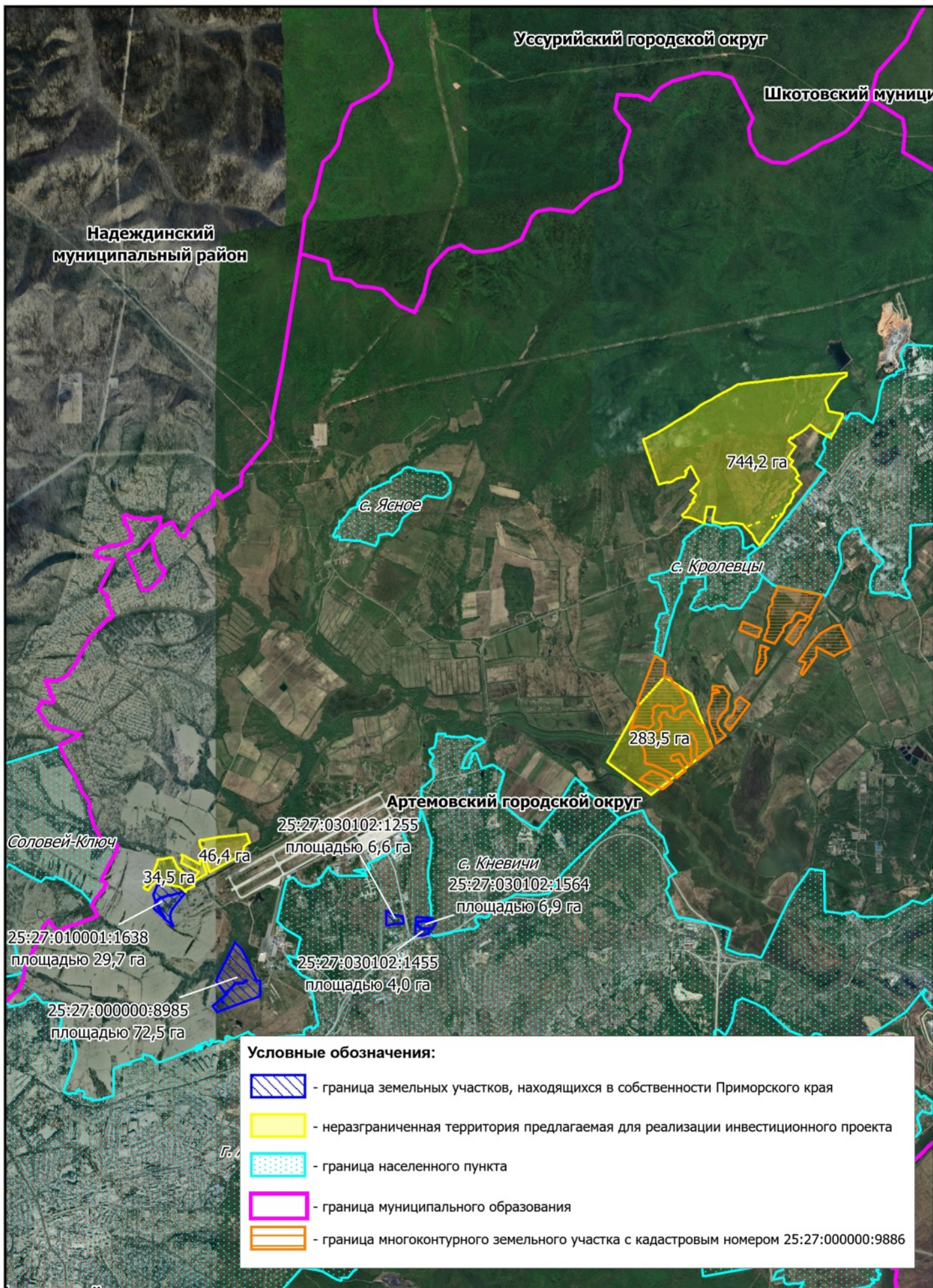
12. Усольцева Г.В. Определение размера возмещения при изъятии сельскохозяйственных угодий для государственных и муниципальных нужд: теория и практика // Имущественные отношения в РФ. – 2020. – № 7 (226). – С. 102-107.

Характеристика участка ВИР

	Показатель	Данные (с фотоснимками в тех пунктах, к которым могут быть привязаны изображения)
1	Дата обследования участка (участков, если речь о смежных)	13.05.2022
2	Кадастровый номер (если есть)	25:27:030203:106
3	Местоположение (адрес)	Артемовский городской округ, г. Артем
4	Площадь (общая площадь, если речь о смежных участках)	334,9 га
5	Категория земель и разрешенное использование земельного участка	земли населенных пунктов; для иных видов с/х использования
6	Описание границ земельного участка, его отдельных частей	Участок неправильной формы
		
7	Зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения), если есть	Право собственности – Российская Федерация, право постоянного (бессрочного) пользования – ВИР
8	Наличие на земельном участке объектов недвижимого/ движимого имущества, гидротехнических сооружений, в том числе, разрушенных и полуразрушенных объектов, свалок и т.п.	Имеется движимое имущество, используемое для ведения уставной деятельности ВИР
9	Расстояние от участка опытной станции ВИР во Владивостоке (замерить километраж во время поездки)	≈ 30 км
10	Время, затраченное на поездку от участка опытной станции ВИР во Владивостоке	≈ 30 мин
11	Наличие/отсутствие удобных подъездных путей к участку	Имеется удобная подъездная дорога со стороны федеральной трассы
		
<p>Съезд со стороны федеральной трассы на подъездную дорогу к участку</p>		

12	При отсутствии на части пути дороги с асфальтированным покрытием, указать длину (км) такого участка	Через весь участок проложена удобная дорожная сеть с грунтовым покрытием
		
<p>Координаты: (43.388284; 132.234124)</p>		<p>Координаты: (43.393867; 132.230594)</p>
Дорога, проходящая по участку		
13	Ближайший населенный пункт – название, расстояние до него (из открытых источников минимальные сведения о населенном пункте: численность населения, характеристика социальной инфраструктуры, и т.п., что позволит понять привлекательность для высококвалифицированных молодых кадров, возможность их проживания в данном населенном пункте)	Участок расположен в границах г. Артем; 104926 чел, доступность и качество медицинской помощи, наличие дошкольных и школьных образовательных учреждений, международный аэропорт, наличие университета и колледжей, курортная зона
14	Наличие/отсутствие в непосредственной близости от участка коммуникаций (газопровод, водопровод, электричество), расстояние до ближайших, чтобы в дальнейшем рассчитать затраты на подключение объектов будущей инфраструктуры НЦГРР	В границах участка имеются электричество и источники водоснабжения
		
<p>Координаты: (43.388351; 132.234033)</p>		
ЛЭП по границе участка		
15	Зарастание участка кустарниками и деревьями (указать примерно процент площади зарастания, примерный возраст деревьев)	Не значительное зарастание 2-3 летними кустарниками по краям полей, где затруднена обработка
		
<p>Координаты: (43.39398; 132.230562)</p>		
Зарастание кустарниковой и древесной растительностью по краям полей		
16	Рельеф участка (наличие/отсутствие ручьев, оврагов, заболоченных участков, западин,	Рельеф участка преимущественно равнинный, представляет собой отдельные поля,

	<p>мелких холмов, склонов (если есть, как ориентированы, длина и крутизна), выровненность почвы, наличие/отсутствие микропонижений; отмечается ли высокое стояние грунтовых вод) и других неблагоприятных признаков (эрозионный микрорельеф (наличие, выраженность, густота эрозионной сети); окраска поверхности пашни, если есть сейчас или видны следы пахоты в прежние годы (неоднородность, наличие бурых пятен); глыбы на поверхности почвы; щебнистость; неоднородность состояния растений, их угнетение в микроложбинах или, наоборот, гребневых частях повышений. Признаки переувлажненных земель: специфический микрорельеф (западины, полузамкнутые понижения); видимая неоднородность влажности почвы в связи с микрорельефом, наличие глыб, заплывших корок, трещин на поверхности; заочкаренность, закустаренность)</p>	<p>разделенные дорожной сетью и лесополосами. По середине участка возвышенность. На окраинах участка имеются небольшие заболоченные места, отсутствуют микропонижения и другие неблагоприятные признаки</p>
	 <p>Координаты: (43.393948; 132.230516)</p>	 <p>Координаты: (43.391937; 132.226424)</p>
Рельеф участка		
17	<p>Общая оценка пригодности к пахоте, оценить, как давно почву обрабатывали в последний раз, заметны ли следы старой мелиоративной системы</p>	<p>Поля пригодны для возделывания пропашных и зернобобовых культур. Имеется мелиоративная система. В последние годы поля не обрабатывались с целью зарастания естественной растительностью для восстановления плодородия почвы.</p>
18	<p>pH почвы, тип по механическому составу, характеристика почвенного покрова и почвообразующих породах, степень эродированности, наличие эрозионных промоин, «выпотов» солей (если есть), признаков каменистости, оглеения, чрезмерно тяжелого или легкого гранулометрического состава</p>	<p>Не определить без лабораторных исследований</p>
19	<p>Засоренность, наличие сорных, инвазивных видов, подкарантинных объектов, есть ли поблизости используемые угодья, какие культуры на них выращиваются, их фитосанитарное состояние, наличие вредителей, сорняков</p>	<p>Поля имеют дикорастущий растительный покров, пригодный для заготовки твёрдых кормов, который используется в кормлении сельскохозяйственных животных</p>
20	<p>На каком расстоянии находится ближайшая метеостанция, привести данные по основным климатическим показателям (температура, осадки)</p>	<p>Поблизости не обнаружена; по официальным данным метеостанция, принадлежащая ФГБУ «Приморское УГМС», находится в г. Владивосток (ориентировочно 62 км)</p>
21	<p>Наличие поблизости от участка неблагоприятных техногенных факторов, соседство с которыми может неблагоприятно сказаться на работе с коллекцией (предприятия, заводы, дамбы и др.), расстояние до них</p>	<p>По границам участка проходит федеральная трасса</p>
22	<p>Отметка об отборе почвенной пробы</p>	<p>На дату обследования (13.05.2022) не производился</p>






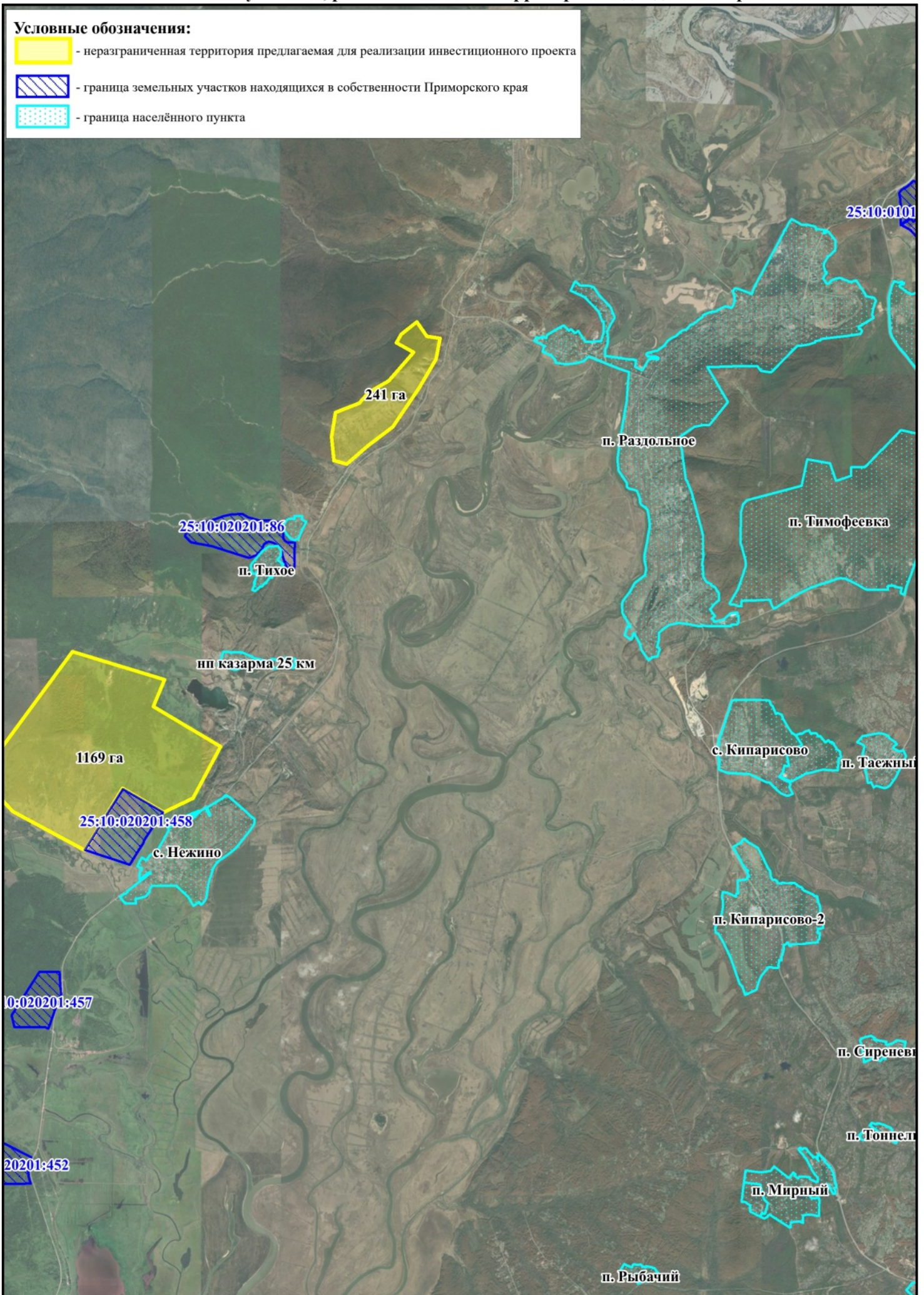
Масштаб 1:100 000

ОБЗОРНАЯ СХЕМА

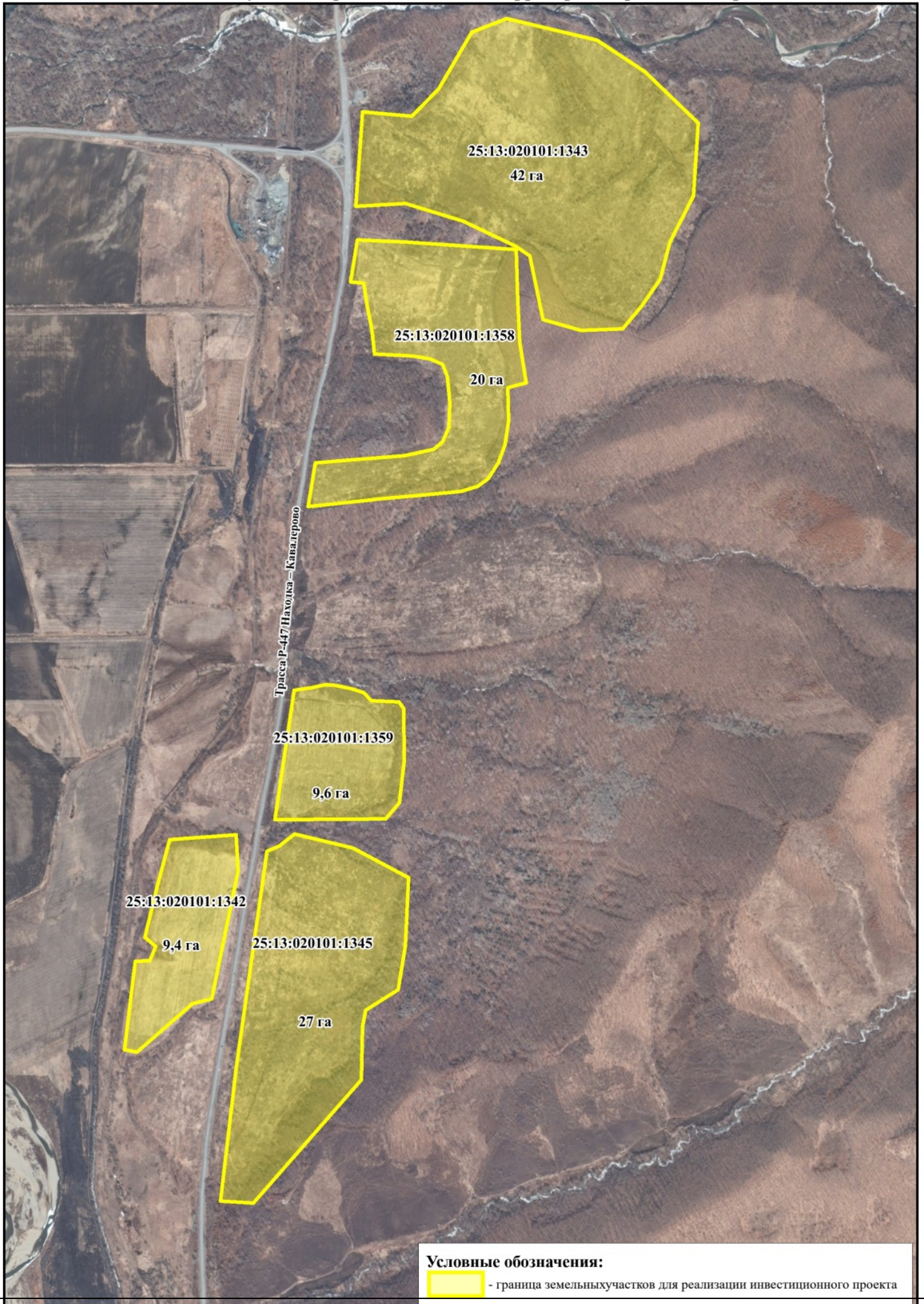
земельных участков, расположенных на территории Надеждинского района

Условные обозначения:



-  - незарегистрированная территория предлагаемая для реализации инвестиционного проекта
-  - граница земельных участков находящихся в собственности Приморского края
-  - граница населённого пункта



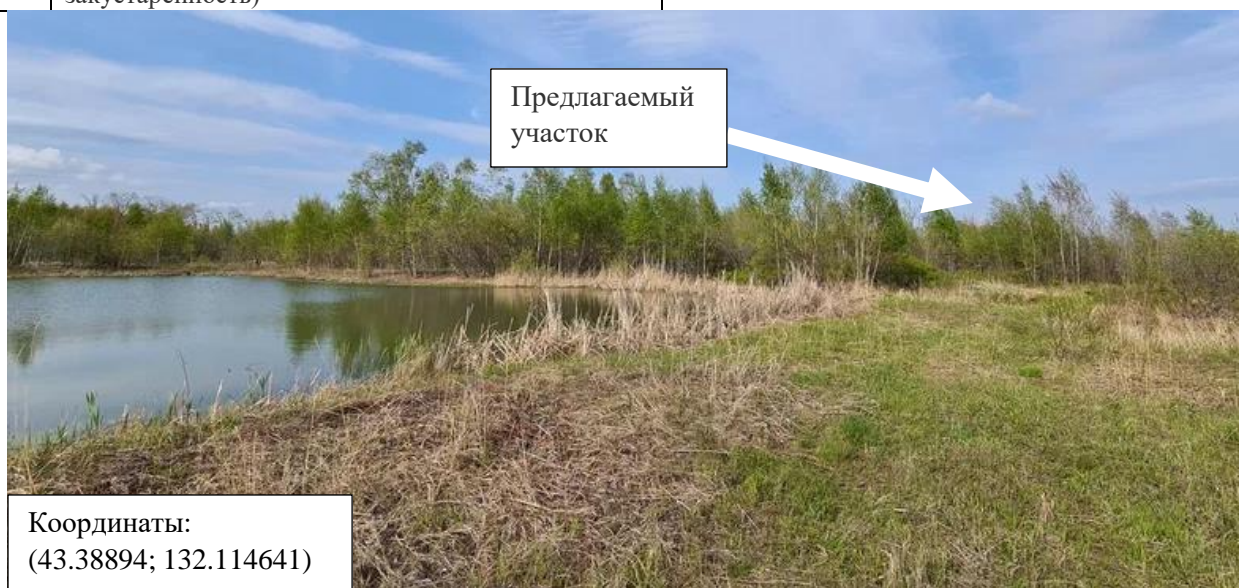
**ОБЗОРНАЯ СХЕМА
земельных участков, расположенных на территории Партизанского района**



Характеристика варианта № 1

	Показатель	Данные (с фотоснимками в тех пунктах, к которым могут быть привязаны изображения)
1	Дата обследования участка (участков)	11.05.2022
2	Кадастровый номер (если есть)	25:27:010001
3	Местоположение (адрес)	Артемовский городской округ, г. Артем
4	Площадь (общая площадь, если речь о смежных участках)	80,9 га
5	Периметр участка	Ориентировочно 5,7 км
6	Категория земель и разрешенное использование земельного участка	Не установлено
7	Описание границ земельного участка, его отдельных частей	Два смежных участка неправильной формы
		
8	Зарегистрированные ограничения (обременения)	Отсутствуют
9	Наличие на земельном участке объектов недвижимого/ движимого имущества, гидротехнических сооружений, в том числе, разрушенных и полуразрушенных объектов, свалок и т.п.	Не обнаружено
10	Расстояние от участка опытной станции ВИР во Владивостоке	≈ 33 км
11	Время, затраченное на поездку от участка опытной станции ВИР во Владивостоке	≈ 36 мин
12	Наличие/отсутствие удобных подъездных путей к участку	Отсутствуют
13	При отсутствии на части пути дороги с асфальтированным покрытием длина (км) такого участка	Имеется грунтовая (местами труднопроезжаемая) подъездная дорога со стороны трассы Владивосток – порт Восточный длиной примерно 5 км, сменяется на дорогу без покрытия (1 км)
		
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p>Координаты: (43.396463; 132.124335)</p> </div>		
<p>Дорога к участку площадью 46,4 га</p>		

14	Ближайший населенный пункт – название, расстояние до него (минимальные сведения о населенном пункте: численность населения, характеристика социальной инфраструктуры и др)	г. Артем, 6 км; 104926 чел, доступность и качество медицинской помощи, наличие дошкольных и школьных образовательных учреждений, международный аэропорт, наличие университета и колледжей, курортная зона
15	Наличие/отсутствие в непосредственной близости от участка коммуникаций (газопровод, водопровод, электричество), расстояние до ближайших коммуникаций	Отсутствуют (в радиусе 6 км расположен г. Артем)
16	Зарастание участка кустарниками и деревьями (указать примерно процент площади зарастания, примерный возраст деревьев)	Участок площадью 34,5 га в большей части покрыт древесной растительностью, незначительная часть покрыта низкорослой травой; на границе участка площадью 46,4 га (вдоль ограждения взлетной полосы) имеются деревья
17	Рельеф участка (наличие/отсутствие ручьев, оврагов, заболоченных участков, западин, мелких холмов, склонов (если есть, как ориентированы, длина и крутизна), выровненность почвы, наличие/отсутствие микропонижений; отмечается ли высокое стояние грунтовых вод) и других неблагоприятных признаков (эрозионный микрорельеф (наличие, выраженность, густота эрозионной сети); окраска поверхности пашни, если есть сейчас или видны следы пахоты в прежние годы (неоднородность, наличие бурых пятен); глыбы на поверхности почвы; щебнистость; неоднородность состояния растений, их угнетение в микроложбинах или, наоборот, гребневых частях повышений. Признаки переувлажненных земель: специфический микрорельеф (западины, полузамкнутые понижения); видимая неоднородность влажности почвы в связи с микрорельефом, наличие глыб, заплывших корок, трещин на поверхности; закочкарность, закустаренность)	Участок площадью 34,5 га в большей части покрыт труднопроходимой древесной растительностью (рельеф участка визуально не определить), ровная часть участка имеет признаки заболоченности; участок площадью 46,4 га имеет ровный рельеф



Предлагаемый
участок



Координаты:
(43.38894; 132.114641)

Вид на участок площадью 34,5 га со стороны водоема



Координаты:
(43.390404; 132.120281)

Вид на участок площадью 34,5 га с восточной стороны



Координаты:
(43.396468; 132.124335)





Координаты:
(43.396565; 132.124335)

Вид на участок площадью 46,4 га

17	Общая оценка пригодности к пахоте, оценить, как давно почву обрабатывали в последний раз, заметны ли следы старой мелиоративной системы	К пахоте пригодно 60 %, отсутствует система мелиорации
18	pH почвы, тип по механическому составу, характеристика почвенного покрова и почвообразующих породах, степень эродированности, наличие эрозионных промоин, «выпотов» солей (если есть), признаков каменистости, оглеения, чрезмерно тяжелого или легкого гранулометрического состава	Не определить без лабораторных исследований
19	Засоренность, наличие сорных, инвазивных видов, подкарантинных объектов, есть ли поблизости используемые угодья, какие культуры на них выращиваются, их фитосанитарное состояние, наличие вредителей, сорняков	На участках произрастают многолетние и однолетние травы
20	На каком расстоянии находится ближайшая метеостанция, привести данные по основным климатическим показателям (температура, осадки)	Поблизости не обнаружена; по официальным данным метеостанция, принадлежащая ФГБУ «Приморское УГМС», находится в г. Владивосток (ориентировочно 47 км)
21	Наличие поблизости от участка неблагоприятных техногенных факторов, соседство с которыми может неблагоприятно сказаться на работе с коллекцией (предприятия, заводы, дамбы и др.) с указанием расстояния до них	Участок площадью 46,4 га примыкает к границе взлетной полосы аэропорта
22	Отметка об отборе почвенной пробы	На дату осмотра (11.05.2022) отбор почвенной пробы не производился

Характеристика варианта № 2

	Показатель	Данные (с фотоснимками в тех пунктах, к которым могут быть привязаны изображения)
1	Дата обследования участка (участков, если речь о смежных)	12.05.2022
2	Кадастровый номер (если есть)	25:27:010001
3	Местоположение (адрес)	Артемовский городской округ, с. Кролевцы
4	Площадь (общая площадь, если речь о смежных участках)	283,5 га
5	Периметр участка	Ориентировочно 6,5 км
6	Категория земель и разрешенное использование земельного участка	Не установлено
7	Описание границ земельного участка, его отдельных частей	Участок неправильной формы
		
8	Зарегистрированные ограничения (обременения)	Отсутствуют
9	Наличие на земельном участке объектов недвижимого/ движимого имущества, гидротехнических сооружений, в том числе, разрушенных и полуразрушенных объектов, свалок и т.п.	Обнаружены скопления мусора
		
10	Расстояние от участка опытной станции ВИР во Владивостоке	≈ 37 км

11	Время, затраченное на поездку от участка опытной станции ВИР во Владивостоке	≈ 42 мин
12	Наличие/отсутствие удобных подъездных путей к участку	Дорога через с. Кролевцы
13	При отсутствии на части пути дороги с асфальтированным покрытием, указать длину (км) такого участка	Ориентировочно 2 км грунтовой дороги через с. Кролевцы, с окончания ул. Адмирала Фокина до начала участка ведет дорога без покрытия (≈ 450 м)



Координаты:
(43.428285; 132.233599)

Дорога к участку

14	Ближайший населенный пункт – название, расстояние до него (минимальные сведения о населенном пункте: численность населения, характеристика социальной инфраструктуры и др)	Граничит с селом Кролевцы; 1008 чел. Социальная инфраструктура неразвита.
15	Наличие/отсутствие в непосредственной близости от участка коммуникаций (газопровод, водопровод, электричество), расстояние до ближайших, чтобы в дальнейшем рассчитать затраты на подключение объектов будущей инфраструктуры НЦГРР	Коммуникации отсутствуют (вблизи расположены жилые дома с. Кролевцы)
16	Зарастание участка кустарниками и деревьями (указать примерно процент площади зарастания, примерный возраст деревьев)	Покрыт многолетними травами (типичными для болотной местности) около 50 %, остальная часть участка - пастбища, наличие единичных деревьев возрастом около 20-30 лет




Координаты:
(43.426356; 132.232779)



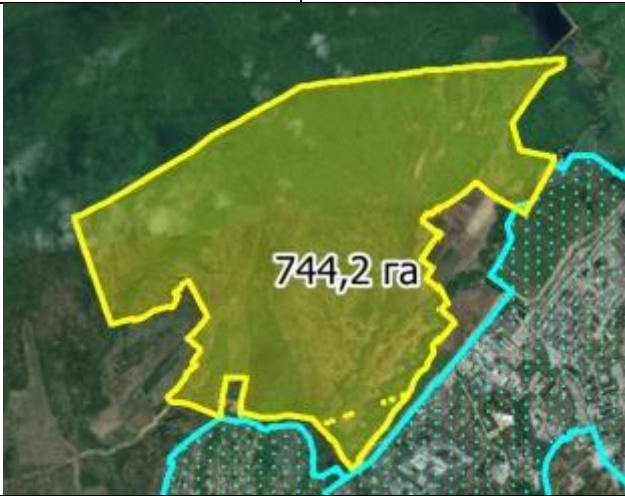

Координаты:
(43.424626; 132.231897)

Зарастание участка

17	<p>Рельеф участка (наличие/отсутствие ручьев, оврагов, заболоченных участков, западин, мелких холмов, склонов (если есть, как ориентированы, длина и крутизна), выровненность почвы, наличие/отсутствие микропонижений; отмечается ли высокое стояние грунтовых вод) и других неблагоприятных признаков (эрозионный микрорельеф (наличие, выраженность, густота эрозионной сети); окраска поверхности пашни, если есть сейчас или видны следы пахоты в прежние годы (неоднородность, наличие бурых пятен); глыбы на поверхности почвы; щебнистость; неоднородность состояния растений, их угнетение в микроложбинах или, наоборот, гребневых частях повышений. Признаки переувлажненных земель: специфический микрорельеф (западины, полузамкнутые понижения); видимая неоднородность влажности почвы в связи с микрорельефом, наличие глыб, заплывших корок, трещин на поверхности; закочкарность, закустаренность)</p>	<p>Участок имеет ровный рельеф, наличие заболоченных участков, высокое стояние грунтовых вод. Следы пахоты отсутствуют</p>
<div style="text-align: center;">  </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p>Координаты: (43.428285; 132.233599)</p> </div> <p style="text-align: center;">Рельеф участка</p>		
18	<p>Общая оценка пригодности к пахоте, оценить, как давно почву обрабатывали в последний раз, заметны ли следы старой мелиоративной системы</p>	<p>Возможно пригоден к пахоте после создания мелиоративной системы</p>
19	<p>рН почвы, тип по механическому составу, характеристика почвенного покрова и почвообразующих породах, степень эродированности, наличие эрозионных промоин, «выпотов» солей (если есть), признаков каменистости, оглеения, чрезмерно тяжелого или легкого гранулометрического состава</p>	<p>Не определить без лабораторных исследований</p>
20	<p>Засоренность, наличие сорных, инвазивных видов, подкарантинных объектов, есть ли поблизости используемые угодья, какие культуры на них выращиваются, их фитосанитарное состояние, наличие вредителей, сорняков</p>	<p>Покрыт многолетними травами (типичными для болотной местности) около 50 %</p>
21	<p>На каком расстоянии находится ближайшая метеостанция, привести данные по основным климатическим показателям (температура, осадки)</p>	<p>Поблизости не обнаружена; по официальным данным метеостанция, принадлежащая ФГБУ «Приморское УГМС», находится в г. Владивосток (ориентировочно 65 км)</p>

22	Наличие поблизости от участка неблагоприятных техногенных факторов, соседство с которыми может неблагоприятно сказаться на работе с коллекцией (предприятия, заводы, дамбы и др.) с указанием расстояния до них	Не обнаружено
23	Отметка об отборе почвенной пробы	На дату осмотра (12.05.2022) отбор почвенной пробы не производился

Характеристика варианта № 3

	Показатель	Данные (с фотоснимками в тех пунктах, к которым могут быть привязаны изображения)
1	Дата обследования участка (участков, если речь о смежных)	12.05.2022
2	Кадастровый номер (если есть)	25:27:010001
3	Местоположение (адрес)	Артемовский городской округ, с. Кролевцы
4	Площадь (общая площадь, если речь о смежных участках)	744,2 га
5	Периметр участка	Ориентировочно 15,4 км
6	Категория земель и разрешенное использование земельного участка	Не установлено
7	Описание границ земельного участка, его отдельных частей	Участок неправильной формы
		
8	Зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения), если есть	Отсутствуют
9	Наличие на земельном участке объектов недвижимого/ движимого имущества, гидротехнических сооружений, в том числе, разрушенных и полуразрушенных объектов, свалок и т.п.	Обнаружены многочисленные скопления мусора
		
<p>Координаты: (43.458483; 132.250785)</p>		



Координаты:
(43.465352; 132.250717)

10	Расстояние от участка опытной станции ВИР во Владивостоке (замерить километраж во время поездки)	≈ 37 км
11	Время, затраченное на поездку от участка опытной станции ВИР во Владивостоке	≈ 34 мин
12	Наличие/отсутствие удобных подъездных путей к участку	Дорога через с. Кролевцы
13	При отсутствии на части пути дороги с асфальтированным покрытием, указать длину (км) такого участка	Ориентировочно 1,5 км грунтовой дороги через с. Кролевцы, с ул. Мухина через участок ведет дорога без покрытия (≈ 2 км)




Координаты:
(43.455781; 132.250179)



Координаты:
(43.456667; 132.250397)

14	Ближайший населенный пункт – название, расстояние до него (из открытых источников минимальные сведения о населенном пункте: численность населения, характеристика социальной инфраструктуры, и т.п., что	Граничит с селом Кролевцы; 1008 чел, неразвитая социальная инфраструктура, в 16 км г. Артем
----	--	---

	позволит понять привлекательность для высоко квалифицированных молодых кадров, возможность их проживания в данном населенном пункте)	
15	Наличие/отсутствие в непосредственной близости от участка коммуникаций (газопровод, водопровод, электричество), расстояние до ближайших, чтобы в дальнейшем рассчитать затраты на подключение объектов будущей инфраструктуры НЦГРР	Газопровод – в непосредственной близости ГРС, другие коммуникации отсутствуют (вблизи расположены жилые дома с. Кролевцы)
		
<p>Координаты: (43.455814; 132.25022)</p>		
16	Зарастание участка кустарниками и деревьями (указать примерно процент площади зарастания, примерный возраст деревьев)	Участок в большей части покрыт древесной растительностью разных лет, центральная часть покрыта низкорослой травой
		
<p>Координаты: (43.458483; 132.250785)</p>		
		
<p>Координаты: (43.456667; 132.250397)</p>		



Координаты:
(43.457566; 132.250706)

Заращение участка

17

Рельеф участка (наличие/отсутствие ручьев, оврагов, заболоченных участков, западин, мелких холмов, склонов (если есть, как ориентированы, длина и крутизна), выровненность почвы, наличие/отсутствие микропонижений; отмечается ли высокое стояние грунтовых вод) и других неблагоприятных признаков (эрозионный микрорельеф (наличие, выраженность, густота эрозионной сети); окраска поверхности пашни, если есть сейчас или видны следы пахоты в прежние годы (неоднородность, наличие бурых пятен); глыбы на поверхности почвы; щебнистость; неоднородность состояния растений, их угнетение в микроложбинах или, наоборот, гребневых частях повышений. Признаки переувлажненных земель: специфический микрорельеф (западины, полузакмнутые понижения); видимая неоднородность влажности почвы в связи с микрорельефом, наличие глыб, заплывших корок, трещин на поверхности; закочкарность, закустаренность)

Участок имеет очень сложный рельеф (крутизна ската более 30 градусов): в центральной части хорошо выражена равнина, имеются склоны, вдоль участка протекает р. Пушкаревка, следы пахоты отсутствуют





Координаты:
(43.460161; 132.251051)

Рельеф участка

18	Общая оценка пригодности к пахоте, оценить, как давно почву обрабатывали в последний раз, заметны ли следы старой мелиоративной системы	К пахоте не пригоден, отсутствует система мелиорации
19	рН почвы, тип по механическому составу, характеристика почвенного покрова и почвообразующих породах, степень эродированности, наличие эрозионных промоин, «выпотов» солей (если есть), признаков каменистости, оглеения, чрезмерно тяжелого или легкого гранулометрического состава	Не определить без лабораторных исследований
20	Засоренность, наличие сорных, инвазивных видов, подкарантинных объектов, есть ли поблизости используемые угодья, какие культуры на них выращиваются, их фитосанитарное состояние, наличие вредителей, сорняков	На участках произрастают многолетние и однолетние травы
21	На каком расстоянии находится ближайшая метеостанция, привести данные по основным климатическим показателям (температура, осадки)	Поблизости не обнаружена; по официальным данным метеостанция, принадлежащая ФГБУ «Приморское УГМС», находится в г. Владивосток (ориентировочно 65 км)
22	Наличие поблизости от участка неблагоприятных техногенных факторов, соседство с которыми может неблагоприятно сказаться на работе с коллекцией (предприятия, заводы, дамбы и др.) с указанием расстояния до них	Не обнаружено
23	Отметка об отборе почвенной пробы	На дату осмотра (12.05.2022) отбор почвенной пробы не производился

Характеристика варианта № 4

	Показатель	Данные (с фотоснимками в тех пунктах, к которым могут быть привязаны изображения)
1	Дата обследования участка (участков, если речь о смежных)	11.05.2022
2	Кадастровый номер (если есть)	25:10:020201
3	Местоположение (адрес)	Приморский край, Надеждинский муниципальный район, вдоль трассы 05А-214 (бывш. А189) от развилки с дорогой Уссурийск-Раздольное до пересечения с р. Грязнушка
4	Площадь (общая площадь, если речь о смежных участках)	241 га
5	Категория земель и разрешенное использование земельного участка	Не установлено
6	Описание границ земельного участка, его отдельных частей	Участок неправильной формы, вытянутый с северо-востока на юго-запад
		
7	Зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения), если есть	Отсутствуют, в границах предлагаемого участка сформированы два земельных участка: 25:10:020201:465 (временный), 25:10:020201:466 (учтенный)
8	Наличие на земельном участке объектов недвижимого/ движимого имущества, гидротехнических сооружений, в том числе, разрушенных и полуразрушенных объектов, свалок и т.п.	На участке имеются недействующие опоры ЛЭП (с оборванными проводами)
		
<p>Координаты: (43.536739; 131.831857)</p> <p>Опоры ЛЭП с оборванными проводами</p>		
9	Расстояние от участка опытной станции ВИР во Владивостоке (замерить)	≈ 52 км

	километраж во время поездки)	
10	Время, затраченное на поездку от участка опытной станции ВИР во Владивостоке	≈ 57 мин
11	Наличие/отсутствие удобных подъездных путей к участку	Отсутствуют
12	При отсутствии на части пути дороги с асфальтированным покрытием, указать длину (км) такого участка	Имеется подъездная дорога со стороны трассы 05А-214 (бывш. А189) без признаков дорожного покрытия (примерно 100 м), ведущая к ж/д путям, проход на участок возможен после пересечения ж/д путей и оврага глубиной более 1 м. Также имеется пешеходная тропа со стороны развилки с дорогой Уссурийск-Раздольное расстоянием примерно 400 м



Подъездная дорога до ж/д путей (начало от трассы)



Подъездная дорога до ж/д путей (окончание)



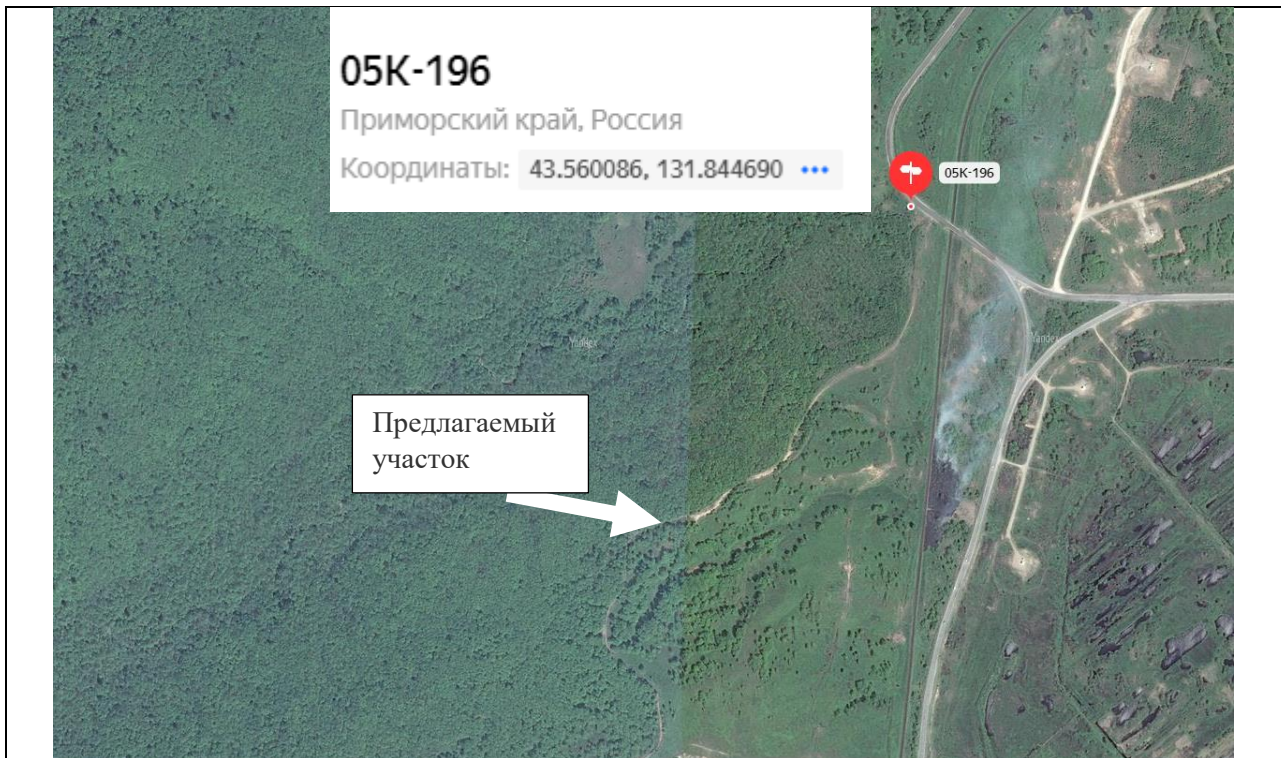
Координаты:
(43.536591; 131.831818)

Переход через овраг



Координаты:
(43.560086; 131.84469)

Пешеходная тропа со стороны развилки с дорогой Уссурийск-Раздольное



13	<p>Ближайший населенный пункт – название, расстояние до него (из открытых источников минимальные сведения о населенном пункте: численность населения, характеристика социальной инфраструктуры, и т.п., что позволит понять привлекательность для высококвалифицированных молодых кадров, возможность их проживания в данном населенном пункте)</p>	<p>п. Раздольное, 8 км; 8194 чел. Социальная инфраструктура: школы, детские сады, объекты здравоохранения, стадион, объекты торговли, общественный транспорт, религиозные объекты.</p>
14	<p>Наличие/отсутствие в непосредственной близости от участка коммуникаций (газопровод, водопровод, электричество), расстояние до ближайших, чтобы в дальнейшем рассчитать затраты на подключение объектов будущей инфраструктуры НЦГРР</p>	<p>Газопровод, водопровод – отсутствуют; напротив участка с другой стороны трассы проходит ЛЭП</p>



Координаты:
(43.536691; 131.831987)

Действующая ЛЭП с другой стороны трассы

15	Зарастание участка кустарниками и деревьями (указать примерно процент площади зарастания, примерный возраст деревьев)	Полностью зарастание многолетними травами; частично кустарниками и многолетними деревьями более 10 %
----	---	--



Координаты:
(43.536735; 131.83219)



Координаты:
(43.536735; 131.83219)




Координаты:
(43.560086; 131.84469)

Зарастание участка

16	Рельеф участка (наличие/отсутствие ручьев, оврагов, заболоченных участков, западин, мелких холмов, склонов (если есть, как ориентированы, длина и крутизна), выровненность почвы, наличие/отсутствие микропонижений; отмечается ли высокое стояние грунтовых вод) и других неблагоприятных признаков (эрозионный микрорельеф (наличие, выраженность, густота эрозионной сети); окраска поверхности пашни, если есть сейчас или видны следы пахоты в прежние годы (неоднородность, наличие бурых пятен); глыбы на поверхности почвы; щебнистость;	Вдоль границы участка протекают р. Грязнушка, руч. Старый; на участке видны перепады высот (мелкие холмы, склоны более 30 градусов, западины, овраги), выраженный эрозионный рельеф из-за выраженного наклона участка вдоль его границ
----	--	--

	неоднородность состояния растений, их угнетение в микроложбинах или, наоборот, гребневых частях повышений. Признаки переувлажненных земель: специфический микрорельеф (западины, полузамкнутые понижения); видимая неоднородность влажности почвы в связи с микрорельефом, наличие глыб, заплывших корок, трещин на поверхности; заочкаренность, закустаренность)	
17	Общая оценка пригодности к пахоте, оценить, как давно почву обрабатывали в последний раз, заметны ли следы старой мелиоративной системы	К пахоте не пригоден, отсутствует система мелиорации
18	pH почвы, тип по механическому составу, характеристика почвенного покрова и почвообразующих породах, степень эродированности, наличие эрозионных промоин, «выпотов» солей (если есть), признаков каменистости, оглеения, чрезмерно тяжелого или легкого гранулометрического состава	Не определить без лабораторных исследований
19	Засоренность, наличие сорных, инвазивных видов, подкарантинных объектов, есть ли поблизости используемые угодья, какие культуры на них выращиваются, их фитосанитарное состояние, наличие вредителей, сорняков	Многолетние и однолетние травы, поблизости используемых угодий не обнаружено
20	На каком расстоянии находится ближайшая метеостанция, привести данные по основным климатическим показателям (температура, осадки)	Поблизости не обнаружена; по официальным данным метеостанция, принадлежащая ФГБУ «Приморское УГМС», находится в г. Владивосток (ориентировочно 65 км)
21	Наличие поблизости от участка неблагоприятных техногенных факторов, соседство с которыми может неблагоприятно сказаться на работе с коллекцией (предприятия, заводы, дамбы и др.) с указанием расстояния до них	Вдоль границы проложены ж/д пути и трасса 05А-214 (бывш. А189)
22	Отметка об отборе почвенной пробы	На дату осмотра (11.05.2022) отбор почвенной пробы не производился

Характеристика варианта № 5

	Показатель	Данные (с фотоснимками в тех пунктах, к которым могут быть привязаны изображения)
1	Дата обследования участка (участков, если речь о смежных)	11.05.2022
2	Кадастровый номер (если есть)	25:10:020201
3	Местоположение (адрес)	Приморский край, Надеждинский муниципальный район, с. Нежино
4	Площадь (общая площадь, если речь о смежных участках)	1169 га
5	Категория земель и разрешенное использование земельного участка	Не установлено
6	Описание границ земельного участка, его отдельных частей	Участок неправильной формы, по южной границе протекает р. Нежинка
		
7	Зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения), если есть	Отсутствуют
8	Наличие на земельном участке объектов недвижимого/ движимого имущества, гидротехнических сооружений, в том числе, разрушенных и полуразрушенных объектов, свалок и т.п.	Не обнаружено
9	Расстояние от участка опытной станции ВИР во Владивостоке (замерить километраж во время поездки)	≈ 70 км
10	Время, затраченное на поездку от участка опытной станции ВИР во Владивостоке	≈ 77 мин
11	Наличие/отсутствие удобных подъездных путей к участку	Отсутствуют
12	При отсутствии на части пути дороги с асфальтированным покрытием, указать длину (км) такого участка	Имеется подъездная дорога со стороны трассы 05А-214 (бывш. А189) без признаков дорожного покрытия длиной примерно 1 км, ведущая к началу северо-восточной части участка. Возможен проход южной границе участка со стороны с. Нежино



Координаты:
(43.460668;131.773303)



Координаты:
(43.461567;131.773524)

Дорога к участку

13	<p>Ближайший населенный пункт – название, расстояние до него (из открытых источников минимальные сведения о населенном пункте: численность населения, характеристика социальной инфраструктуры, и т.п., что позволит понять привлекательность для высококвалифицированных молодых кадров, возможность их проживания в данном населенном пункте)</p>	<p>с. Нежино, 1 км; 435 чел. Социальная инфраструктура: школа, детский сад, объекты торговли, общественный транспорт</p>
14	<p>Наличие/отсутствие в непосредственной близости от участка коммуникаций (газопровод, водопровод, электричество), расстояние до ближайших, чтобы в дальнейшем рассчитать затраты на подключение объектов будущей инфраструктуры НЦГРР</p>	<p>Газопровод, водопровод – отсутствуют (в радиусе 1 км расположены жилые дома); вдоль трассы проходит ЛЭП, линия связи</p>



Координаты:
(43.4692; 131.771647)

Вид на жилые дома с северо-восточной части участка



Координаты:
(43.460668; 131.773303)



Координаты:
(43.460807; 131.773534)

Коммуникации (ЛЭП, связь)

15

Зарастание участка кустарниками и деревьями (указать примерно процент площади зарастания, примерный возраст деревьев)

Полное зарастание многолетним кустарником (5-7 лет) и частично древесной растительностью (от 25 лет, 70%), пал травы



Координаты:
(43.4692; 131.771647)



Координаты:
(43.468024; 131.772681)

Зарастание участка

16

Рельеф участка (наличие/отсутствие ручьев, оврагов, заболоченных участков, западин, мелких холмов, склонов (если есть, как ориентированы, длина и крутизна), выровненность почвы, наличие/отсутствие микропонижений; отмечается ли высокое стояние грунтовых вод) и других неблагоприятных признаков (эрозионный микрорельеф (наличие, выраженность, густота эрозионной сети); окраска поверхности пашни, если есть сейчас или видны следы пахоты в прежние годы (неоднородность, наличие бурых пятен); глыбы на поверхности почвы; щебнистость; неоднородность состояния растений, их угнетение в микроложбинах или, наоборот, гребневых частях повышений. Признаки переувлажненных земель: специфический микрорельеф (западины, полузамкнутые понижения); видимая неоднородность влажности почвы в связи с микрорельефом, наличие глыб, заплывших корок, трещин на поверхности; закочкарность, закустаренность)

Вдоль границы участка протекает р. Нежинка; на участке видны перепады высот (промоины, впадины, овраги, склоны примерно 20-30 градусов, мелкие холмы, сопки), выраженный эрозионный рельеф, наличие ручьев, окраску поверхности пашни не определить в связи с палом травы



Координаты:
(43.467933; 131.772125)

17	Общая оценка пригодности к пахоте, оценить, как давно почву обрабатывали в последний раз, заметны ли следы старой мелиоративной системы	К пахоте не пригодна, отсутствует система мелиорации
18	pH почвы, тип по механическому составу, характеристика почвенного покрова и почвообразующих породах, степень эродированности, наличие эрозионных промоин, «выпотов» солей (если есть), признаков каменистости, оглеения, чрезмерно тяжелого или легкого гранулометрического состава	Не определить без лабораторных исследований, на поверхности лежат валуны, ярко выражена каменистость почвы
19	Засоренность, наличие сорных, инвазивных видов, подкарантинных объектов, есть ли поблизости используемые угодья, какие культуры на них выращиваются, их фитосанитарное состояние, наличие вредителей, сорняков	Не определить из-за пала травы, поблизости используемые угодья не имеются
20	На каком расстоянии находится ближайшая метеостанция, привести данные по основным климатическим показателям (температура, осадки)	Поблизости не обнаружена; по официальным данным метеостанция, принадлежащая ФГБУ «Приморское УГМС», находится в г. Владивосток (ориентировочно 81 км)
21	Наличие поблизости от участка неблагоприятных техногенных факторов, соседство с которыми может неблагоприятно сказаться на работе с коллекцией (предприятия, заводы, дамбы и др.) с указанием расстояния до них	Неблагоприятных техногенных факторов поблизости не обнаружено
22	Отметка об отборе почвенной пробы	На дату осмотра (11.05.2022) отбор почвенной пробы не производился
23	Периметр	Ориентировочно 14,5 км

Характеристика варианта № 6

	Показатель	Данные (с фотоснимками в тех пунктах, к которым могут быть привязаны изображения)
1	Дата обследования участкам (участков, если речь о смежных)	12.05.2022
2	Кадастровый номер (если есть)	25:13:020101:1343, 25:13:020101:1358, 25:13:020101:1359, 25:13:020101:1345, 25:13:020101:1342
3	Местоположение (адрес)	Приморский край, Партизанский муниципальный район
4	Площадь (общая площадь, если речь о смежных участках)	108 га
5	Категория земель и разрешенное использование земельного участка	25:13:020101:1343 – земли с/х назначения, ВРИ – для с/х производства – сенокосения; 25:13:020101:1358 – земли с/х назначения, ВРИ – растениеводство, 25:13:020101:1359 – земли с/х назначения, ВРИ – растениеводство, 25:13:020101:1345 – земли с/х назначения, ВРИ – для с/х производства – сенокосения; 25:13:020101:1342 – земли с/х назначения, ВРИ – сенокосения (иные виды с/х использования)
6	Описание границ земельного участка, его отдельных частей	Участки неправильной формы
7	Зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения), если есть	Отсутствуют
8	Наличие на земельном участке объектов недвижимого/ движимого имущества, гидротехнических сооружений, в том числе, разрушенных и полуразрушенных объектов, свалок и т.п.	Отсутствуют
9	Расстояние от участка опытной станции ВИР во Владивостоке (замерить километраж во время поездки)	≈ 150 км
10	Время, затраченное на поездку от участка опытной станции ВИР во Владивостоке	≈ 125 мин
11	Наличие/отсутствие удобных подъездных путей к участку	Участки расположены вдоль трассы Николаевка-Фроловка



Координаты:
(43.200526; 133.261236)



Координаты:
(43.201005; 133.260796)

Проход на участок 25:13:020101:1343



Координаты:
(43.181239; 133.256865)



Проход на участок 25:13:020101:1342



Координаты:
(43.18737; 133.258578)



Проход на участок 25: 13:020101:1359



Координаты:
(43.192364; 133.259378)

Проход на участок 25:13:020101:1358



Координаты:
(43.181107; 133.256972)

Проход на участок 25:13:020101:1345

12	При отсутствии на части пути дороги с асфальтированным покрытием, указать длину (км) такого участка	Отсутствует
13	Ближайший населенный пункт – название, расстояние до него (из открытых источников минимальные сведения о населенном пункте: численность населения, характеристика социальной инфраструктуры, и т.п., что позволит понять привлекательность для высоко квалифицированных молодых кадров, возможность их проживания в данном населенном пункте)	Граничит с селом Фроловка; 901 чел. Социальная инфраструктура неразвита
14	Наличие/отсутствие в непосредственной близости от участка коммуникаций	Вдоль трассы проходит ЛЭП, другие коммуникации отсутствуют

<p>(газопровод, водопровод, электричество), расстояние до ближайших, чтобы в дальнейшем рассчитать затраты на подключение объектов будущей инфраструктуры НЦГРР</p>	
---	--



ЛЭП вдоль трассы

<p>15</p>	<p>Заращение участка кустарниками и деревьями (указать примерно процент площади зарастания, примерный возраст деревьев)</p>	<p>Участки 25:13:020101:1343, 25:13:020101:1358, 25:13:020101:1345 преимущественно покрыты деревьями (возрастом 15-20 лет), кустарниковыми растениями</p>
-----------	---	---



Координаты:
(43.192364; 133.259378)

Заращение участка 25:13:020101:1358



Координаты:
(43.181107; 133.256972)

Заращение участка 25:13:020101:1345



Координаты:
(43.200526; 133.261236)

Заращение участка 25:13:020101:1343

16	<p>Рельеф участка (наличие/отсутствие ручьев, оврагов, заболоченных участков, западин, мелких холмов, склонов (если есть, как ориентированы, длина и крутизна), выровненность почвы, наличие/отсутствие микропонижений; отмечается ли высокое стояние грунтовых вод) и других неблагоприятных признаков (эрозионный микрорельеф (наличие, выраженность, густота эрозионной сети); окраска поверхности пашни, если есть сейчас или видны следы пахоты в прежние годы (неоднородность, наличие бурых пятен); глыбы на поверхности почвы; щебнистость; неоднородность состояния растений, их угнетение в микроложбинах или, наоборот, гребневых частях повышений. Признаки переувлажненных земель: специфический микрорельеф (западины, полузамкнутые понижения); видимая неоднородность влажности почвы в связи с микрорельефом, наличие глыб, заплывших корок, трещин на поверхности; заочкаренность, закустаренность)</p>	<p>Участки 25:13:020101:1359, 25:13:020101:1342 имеют ровный рельеф, неблагоприятные признаки не обнаружены. Участки 25:13:020101:1358, 25:13:020101:1343, 25:13:020101:1345 расположены на склоне, имеют специфический микрорельеф (западины и мелкие холмы)</p>
----	---	---



Координаты:
(43.18737; 133.258578)

Рельеф участка 25:13:020101:1359



Координаты:
(43.181239; 133.256865)

Рельеф участка 25:13:020101:1342



Координаты:
(43.192364; 133.259378)

Рельеф участка 25:13:020101:1358



Координаты:
(43.200526; 133.261236)

Рельеф участка 25:13:020101:1343



Координаты:
(43.181107; 133.256972)

Рельеф участка 25:13:020101:1345

17	Общая оценка пригодности к пахоте, оценить, как давно почву обрабатывали в последний раз, заметны ли следы старой мелиоративной системы	Участок 25:13:020101:1359 пригоден к пахоте. Участки 25:13:020101:1343, 25:13:020101:1358, 25:13:020101:1345, 25:13:020101:1342 не пригодны к пахоте.
18	pH почвы, тип по механическому составу, характеристика почвенного покрова и почвообразующих породах, степень эродированности, наличие эрозионных промоин, «выпотов» солей (если есть), признаков каменистости, оглеения, чрезмерно тяжелого или легкого гранулометрического состава	Не определить без лабораторных исследований
19	Засоренность, наличие сорных, инвазивных видов, подкарантинных объектов, есть ли поблизости используемые угодья, какие культуры на них выращиваются, их фитосанитарное состояние, наличие вредителей, сорняков	На участках 25:13:020101:1358, 25:13:020101:1343, 25:13:020101:1345 преимущественно произрастают кустарники и деревья, засоренность определить затруднительно. На участках 25:13:020101:1359, 25:13:020101:1342 растут многолетние травы. Вблизи 25:13:020101:1342 обнаружены используемые с/х угодья (25:13:020101:1338), находящиеся в частной собственности.
20	На каком расстоянии находится ближайшая метеостанция, привести данные по основным климатическим показателям (температура, осадки)	Поблизости не обнаружена; по официальным данным метеостанция, принадлежащая ФГБУ «Приморское УГМС», находится в г. Партизанск (ориентировочно 30 км)
21	Наличие поблизости от участка неблагоприятных техногенных факторов, соседство с которыми может неблагоприятно сказаться на работе с коллекцией (предприятия, заводы, дамбы и др.) с указанием расстояния до них	Не обнаружено
22	Отметка об отборе почвенной пробы	На дату осмотра (12.05.2022) отбор почвенной пробы не производился
23	Периметр	Ориентировочно 10,4 км