



**Установление стоимости имущества в судебной экспертизе.  
Особенности определения стоимости земельных участков при их  
изъятии для государственных нужд в рамках судебной экспертизы**

*ВОЛОВИЧ НИКОЛАЙ ВЛАДИМИРОВИЧ,*  
доктор экономических наук, профессор

**Теория и практика судебной экспертизы при  
рассмотрении экономических споров и дел в уголовном,  
гражданском, арбитражном и административном  
судопроизводстве**  
*Круглый стол*  
*29.03.2019*

## Что удалось сделать с момента принятия нового Земельного кодекса РФ в 2001 г.

- Разделить реально вопрос о изъятии участка и определении его стоимости. Нет обязательности выплаты компенсации старому правообладателю до перехода права на использование участка в соответствии с целями изъятия

- Поставлен вопрос разделении двух дат

1. дата определения характеристик изымаемого земельного участка

(См. Обзор Президиума ВС РФ от 24 декабря 2014 г. №1 «ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 1 (2014) СУДЕБНАЯ КОЛЛЕГИЯ ПО ГРАЖДАНСКИМ ДЕЛАМ» 26 декабря 2014

«В связи с этим при наличии разногласий между органом публично-правового образования и собственником (пользователем) земельного участка при определении рыночной стоимости земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, необходимо руководствоваться тем видом разрешённого использования, который был установлен в отношении такого участка до начала процедуры его изъятия для государственных или муниципальных нужд»).

2. дата установления стоимости (характеризует цены рынка, по которым определяется выкупная цена)

Поэтому в тех случаях, когда собственник не согласен со стоимостью объекта, установленной в решении уполномоченного органа об изъятии земельного участка, или когда выкупная цена в нём не указана и сторонами после принятия решения об изъятии не достигнуто соглашение о выкупной цене, суд определяет стоимость объекта, исходя из его рыночной стоимости на момент рассмотрения спора.

- Размер возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд, рыночная стоимость земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, рыночная стоимость прав, на которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, взамен изымаемых земельных участков, определяются в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в Российской Федерации"

# Компенсация за отчуждаемое имущество

- Размер компенсации определяется рыночной стоимостью земельного участка и находящихся на нем др. объектов недвижимости, а также иных убытков.
- Выплачиваемая рыночная стоимость земельного участка определяется на основании его рыночных характеристик, имевших место **до принятия решения об изъятии – эта дата, на которую в соответствии с практикой делового оборота в соответствии представленными сторонами доказательств правообладателя изымаемого имущества должно было быть известно о предстоящем изъятии его имущества.**

**т. н. принцип  
предшествования**

# Основные проблемы

- Недостатки законодательства
- Хаос в системе организации изъятия (значительное число ведомств и организаций , которые принимают решения об изъятии и ее организуют - отсутствие связи в региональными правительствами и органами местного самоуправления)
- Отсутствие серьёзных экспертных организаций , позволяющих проводить комплексные экспертизы

# Недостатки нормативно-правового регулирования

Отсутствие синхронности изменений в различных отраслях права (типичный пример – разделение движимого и недвижимого имущества в рамках гражданского, градостроительного и налогового права)

Усложнение законодательства, в частности активное развитие градостроительных контрактов (от договоров развития застроенных территорий до программ реновации), без принятия необходимых методических указаний и рекомендаций о порядке определения рыночной стоимости земельных участков и других объектов недвижимости и иных экономических расчетных величин

Нет реального контроля, систематизации и мониторинга рыночных цен на объекты недвижимости со стороны государства и органов местного самоуправления

Сама концепция справедливого возмещения не всегда должна означать, что выкупная цена выплачивается в полном соответствии с рыночной стоимостью (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации № 9-П/2019 от 11 февраля 2019 года по делу о проверке конституционности части 5 статьи 13 Федерального закона «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» - если объект подорожал в связи с грядущими инфраструктурными улучшениями, выплата по рыночной стоимости «невозможна»).

## Хаос в системе организации изъятия

### Причина

Значительное число ведомств и организаций, которые принимают решения об изъятии и ее организуют.

Итог - отсутствие связи с региональными правительствами и органами местного самоуправления, это не только удорожает и усложняет процедуру, но и существенно повышает риски коррупциогенности процесса

### Что делать?

Необходимо передать полностью данную функцию (организацию самого процесса) на региональный уровень.

Это позволит более эффективно систематизировать на территории процессы изъятия для различных целей, объединить выделяемые финансы с возможностями других государственных программ на территории, реально синхронизировать процесс с изменениями в документах территориального планирования, повысить кадровую ответственность при повышении квалификации ответственных лиц.

# Отсутствие серьёзных государственных экспертных организаций , позволяющих проводить комплексные экспертизы

Почему они нужны:

Как правило необходимо в рамках процесса изъятия объединить специалистов в области кадастрового учета, технического состояния зданий и сооружений, территориального планирования и градостроительного регулирования и собственно в области определения стоимости движимого и недвижимого имущества, бизнеса, а также иных специалистов.

В любом случае нужны специальные эксперты-оценщики для оценки убытков, прежде всего для коммерческих предприятий, нужна специализация таких оценщиков по конкретным отраслям и видам деятельности

В рамках оценки выкупной цены необходимо работать с очень чувствительной коммерческой и налоговой информацией, персональными данными

# Какой отчет (экспертное заключение) могут считаться достоверными, если по одному и тому же объекту приводятся разные стоимости, которые отличаются в разы (примеры из практики оспаривания кадастровой стоимости)?

1. стоимость, определенная в процессе проведения ГКО+ экспертное заключение СРО

2. стоимость, определенная независимым оценщиком по заказу истца + экспертное заключение СРО

3. стоимость, определенная независимым оценщиком по заказу Ответчика

4. стоимость, полученная в ходе проведения судебной экспертизы

## Этапы сравнения отчетов

**1.Идентификация объекта оценки с точки зрения характеристик (количественные и качественные характеристики). Существенными являются те характеристики, без которых невозможно фактическое использование объекта (п.20 ФСО 7), т.е. прежде всего требования ЗК и ГрК.**

**2.Анализ взятых аналогов (идентификация). В соответствии с п.10 ФСО 1 объектом-аналогом признается «объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость». Выбранные для проведения расчетов объекты-аналоги должны обладать сходными с оцениваемым объектом характеристиками, в противном случае должны быть сделаны корректировки (п.22е ФСО 7).**

**3.Сами корректировки должны соответствовать рынку, а их расчет должен осуществляться в соответствии с нормативными правовыми актами и общедоступной методологией**



## Возрастание стоимости земельного участка по мере его застройки

						Затраты на регистрацию объекта недвижимости
						Затраты на строительство промышленных объектов, Техническое присоединение к объектам инженерно-технической и транспортной инфраструктуры, строительство объектов социальной инфраструктуры СЗЗ
						Проведение инженерных изысканий Оплата технических условий Затраты на подготовку проектной документации: Разрешение на строительство
						Проект планировки территории Проект межевания территории Градостроительный план земельного участка Согласование технических условий
						Затраты на проведение землеустроительных работ Затраты на перевод земель в категорию земель промышленности
						Затраты на выкуп сельхоз паев Выплата компенсаций собственникам Затраты на регистрацию участка
Участок сельскохозяйственного использования(сельскохозяйственные угодья)	Участок перспективной застройки (территориальное планирование по гл.3 Гр.К )	Градостроительный участок (градостроительное зонирование – ПЗЗ по гл.4 Гр.К)	Готовый под проектирование и застройку участок (проект планировка - 5 гл. Гр.К )	Участок арх-строй проектирования и строительства, реконструкции - гл 6 ГрК)	Застроенный земельный участок	



Спасибо за внимание!

Волович Николай Владимирович

wolowitsch@list.ru

8-916 -1000 438