

УДК 332.21

ЗЕМЕЛЬНЫЕ СЕРВИТУТЫ: ПРАКТИКА ОЦЕНКИ СОРАЗМЕРНОЙ ПЛАТЫ

© **Владимир Дмитриевич МАМОНТОВ**

Тамбовский государственный университет им. Г.Р. Державина,
г. Тамбов, Российская Федерация, доктор экономических наук,
профессор, первый проректор-проректор по образовательной политике,
e-mail: mamontov@tsu.tmb.ru

© **Владислав Юрьевич СУТЯГИН**

Тамбовский государственный университет им. Г.Р. Державина,
г. Тамбов, Российская Федерация, кандидат экономических наук,
доцент кафедры финансов и банковского дела,
e-mail: sutyagin.vladislav@yandex.ru

© **Яна Юрьевна РАДЮКОВА**

Тамбовский государственный университет им. Г.Р. Державина,
г. Тамбов, Российская Федерация, кандидат экономических наук,
доцент, зав. кафедрой финансов и банковского дела,
e-mail: radyukova68@mail.ru

Рассмотрены методологические нюансы оценки соразмерной платы за сервитут. Детально анализируются правовые основы установления земельных сервитутов. Методологический базис оценки соразмерной платы за сервитут основан на положениях Гражданского кодекса РФ и Земельного кодекса РФ, согласно которым он является обременением для собственника (обременяемого) участка. Следовательно, соразмерная плата (на которую имеет право претендовать собственник обремененного участка) должна компенсировать убытки, причиненные собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута. В настоящее время методология оценки соразмерной платы за сервитут не имеет единого подхода и содержит ряд противоречий. Анализируются основные методы, выявляются их недостатки. Предлагается авторский подход к оценке соразмерной платы за постоянный и срочный сервитуты.

Ключевые слова: сервитут; собственность; ограничения прав; соразмерная плата за сервитут; оценка соразмерной платы за сервитут.

Развитие земельного рынка усложняет земельные отношения. Одним из довольно сложных на практике типов сделок является установление сервитута. Ст. 274 ГК РФ устанавливает: «собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута)». «Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута» [1].

Той же ст. 274 ГК РФ определяется, что установление сервитута для собственника такого участка является обременением. Кроме того, «собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком» [1]. Аналогичные нормы содержатся и в Земельном кодексе РФ (в частности в ст. 23).

Практика оценки сервитутов (если быть точнее, соразмерной платы за сервитут) не однозначна. Эта неоднозначность начинается уже с проблематикой его отнесения к объектам оценки в соответствии с федеральным законом от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ». И эта проблема не казуистическая, поскольку в зависимости от того, является сервитут объектом оценки или нет, существенно меняется процедура оценки

его стоимости. В случае, если сервитут является объектом оценки, то его оценка идет в правовом поле закона «Об оценочной деятельности в РФ» со всеми вытекающими последствиями (оформлением отчета об оценке, ответственностью оценщика, экспертизой отчета об оценке, оспоримостью результатов оценки и т. д.). В противном случае оценка стоимости сервитута вообще вне правовых рамок.

Напомним, согласно федеральному закону от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» «к объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в т. ч. имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в т. ч. предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте» [2].

С одной стороны, сервитут является вещным правом (ст. 276 ГК РФ), с другой – «сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен» (ст. 275 ГК РФ), что делает сервитут как объект правоотношений необоротоспособным. Такие противоречия приводят к тому, что разные саморегулируемые организации оценщиков по-разному классифицируют сервитут с точки зрения объекта оценки [1].

Однако проблема оценки сервитутов не только связана с правовым обеспечением самого процесса оценки, но и с методологическими противоречиями.

Разбор этих противоречий следует начать с понятийного аппарата. Далее по тексту для удобства объяснения земельные участки, получающие выгоды от установления сервитута, и обременяемые сервитутом мож-

но назвать следующим образом. *Доминантный земельный участок* – земельный участок, получающий выгоду от установления сервитута. *Обремененный земельный участок* – земельный участок, на котором установлен сервитут.

Ст. 23 Земельного кодекса РФ устанавливается, что сервитуты могут быть публичными (для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения) и частными (для обеспечения интересов конкретных лиц). В зависимости от того, каким является сервитут, меняется процедура его установления, однако эта проблема выходит за рамки настоящей статьи. Кроме того, та же статья устанавливает, что сервитут может быть срочным или постоянным. Эта норма крайне важна, поскольку в зависимости от того, является сервитут постоянным или срочным, меняется методология его оценки.

Методологические основы оценки соразмерной платы за сервитут закладываются ст. 274 ГК РФ. Поскольку сервитут является обременением для собственника (обременяемого) участка, соразмерная плата (на которую имеет право претендовать собственник обремененного участка) должна компенсировать убытки, причиненные собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Кроме положений ГК РФ методическую базу оценки соразмерной платы за сервитут устанавливают «Временные Методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут», утвержденные Росземкадастром 17 марта 2004 г. Однако в настоящее время они утратили нормативное значение [3]. Интересно, что указанные рекомендации утратили (с момента их принятия) свою силу нарушения процедуры их принятия, а не в силу появления новых правовых норм. Однако примечательно, что идентичные методические рекомендации можно найти за подписью одной из саморегулируемых организаций оценщиков – Российской коллегии оценщиков (РКО) [4].

В обоих методиках устанавливается: «сервитут является обременением (ограничением) прав собственника объекта недвижимости, в отношении которого сервитут

установлен» [3; 5]. В результате установления данного обременения собственнику могут быть причинены убытки. Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику объекта недвижимости, обремененного сервитутом, ограничением его прав в результате установления сервитута, и (или) убыткам, которые причинены собственнику земельного участка, обремененного сервитутом, временным занятием его земельного участка, и (или) ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, возникающими в связи с установлением сервитута. Соразмерность платы за сервитут таким убыткам означает, что величина платы за сервитут равна размеру таких убытков».

И методика Росземкадастра, и методика РКО указывают: «величина соразмерной платы за сервитут определяется как размер убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута, и рассчитывается путем сложения:

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

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

- размера убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами» [3; 5].

По сути, такое раскрытие убытков (возникающих в результате установления сервитута) вытекает из положений ст. 15 ГК РФ (где убытки состоят из реального ущерба и упущенной выгоды).

При этом *величина реального ущерба* (в отношении незастроенных участков) устанавливается согласно методическим реко-

мендациям как разница «между рыночной стоимостью земельного участка или иного объекта недвижимости без учета ограничений прав собственника в результате установления сервитута и рыночной стоимостью земельного участка или иного объекта недвижимости с учетом ограничений прав собственника в результате установления сервитута» [3]. Сходным образом определяется и реальный ущерб для застроенных участков: в виде разницы «между рыночной стоимостью объекта недвижимости, состоящего из зданий, строений, сооружений, находящихся на земельном участке, и земельного участка, без учета ограничения прав собственника земельного участка в результате установления сервитута, и рыночной стоимостью объекта недвижимости с учетом этого ограничения прав в результате установления сервитута» [5].

По сути, это широко известный в оценочной среде метод парных продаж. Данный метод, несмотря на кажущуюся простоту, на практике сложно реализуем. Дело в том, что метод предполагает, что существуют два практически идентичных объекта (и известными ценами), отличающихся друг от друга лишь одной характеристикой. Разница в ценах этих объектов является стоимостной оценкой различий в характеристиках. В реальной практике очень сложно найти два объекта, различающихся лишь одной характеристикой, с известными ценами на них.

Далее методики указывают, что «расчет *размера упущенной выгоды* осуществляется путем дисконтирования будущих неполученных за период восстановления нарушенного производства доходов, которые собственник земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его права не были нарушены» [3; 5]. При этом недополученные выгоды определяются на потоковой основе (т. е. как величина чистого денежного потока).

Размер убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате установления сервитута, определяется путем сложения:

- сумм расходов, которые понес или должен понести собственник земельного

участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в соответствии с установленной законом и (или) договором ответственностью перед третьими лицами, возникающей в связи с досрочным прекращением обязательств (в т. ч. расходов по выплате третьим лицам штрафов, неустоек, пени, процентов за пользование чужих денежных средств, потери сумм задатка, а также по выплате третьим лицам сумм понесенных ими убытков в связи с досрочным прекращением обязательств в порядке, предусмотренном действующим законодательством);

– сумм недополученных доходов собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, которые собственник земельного участка или

иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено, т. е. если бы в отношении его земельного участка не был бы установлен сервитут» [3].

По сути последний элемент убытков является реальным ущербом (в части «сумм расходов») и упущенной выгоды (в части «сумм недополученных доходов»).

Более общий подход по вопросам оценки сервитутов предложен в «Методике оценки влияния внешних износос, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости» Е.Е. Яскевича. В частности, автором методики рекомендуются следующие методы для оценки соразмерной платы за сервитут [6].

Таблица 1

Рекомендуемые методы для оценки соразмерной платы за сервитут

№ п/п	Описание метода	Алгоритм расчета стоимости сервитута	Условия применения метода
Оценка земельных сервитутов (Ссерв)			
1	2	3	4
1	Анализ парных продаж, когда на рынке купли-продажи недвижимости продаются объекты с сервитутами и без них	– Анализируется сегмент рынка купли-продажи объектов недвижимости; – определяются парные продажи объектов без сервитутов (Сзу.бс) и с сервитутами (Сзу.сс): $\text{Ссерв} = \text{Сзубс} - \text{Сзусс};$ – набираются статистически достоверные данные и производится осреднение	– Метод ориентируется на развитой рынок купли-продажи объектов недвижимости (такового может и не быть)
2	Сравнение доходов от арендной платы объектов, аналогичных оцениваемому объекту, одни из которых с сервитутами, а другие – нет	– Анализируется сегмент рынка сдачи в аренду объектов недвижимости; – определяются парные арендные ставки для объектов без сервитутов (Ар.бс) и с сервитутами (Ар.сс); – определяются валовые рентные мультипликаторы для объектов без сервитутов (ВРМбс) и с сервитутами (ВРМсс); – определяются стоимости земельных участков без сервитутов (Сзубс) и с сервитутами (Сзусс) $\text{Сзубс} = \text{Ар.бс} * \text{ВРМбс};$ $\text{Сзусс} = \text{Ар.сс} * \text{ВРМсс}$ – определяются разницы в стоимостях объектов: $\text{Ссерв} = \text{Сзубс} - \text{Сзусс};$ – набираются статистически достоверные данные и производится осреднение	– Метод ориентируется на развитой рынок сдачи в аренду объектов недвижимости (такового может и не быть); – требуется определить валовые рентные мультипликаторы путем анализа состояния рынка
3	Метод учета потери в площади ЗУ	– Определяется величина площади ЗУ, связанная с прямым действием сервитута (Пс); – определяется общая площадь ЗУ (По); – определяется стоимость всего ЗУ без обременения (Сбс); – определяется коэффициент относительного снижения стоимости ЗУ (Озу): $\text{Озу} = \text{Пс} / \text{По};$ – определяется стоимость сервитута (Ссерв) $\text{Ссерв} = \text{Сбс} * \text{Озу}$ или $\text{Ссерв} = \text{Сбс} * (\text{Пс} / \text{По})$	– Метод применим как при развитом рынке, так и при отсутствии рынка купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости; – метод применим только для сервитутов, связанных с площадью участка (право прохода, общественный колодец, трубопроводы, электро-снабжение и т. п.)

Окончание таблицы 1

1	2	3	4
4	Метод эффективного использования для строительства улучшений	<p>Однозначного алгоритма расчета нет.</p> <p>Общие рекомендации:</p> <ul style="list-style-type: none"> – предполагается прямая зависимость стоимости ЗУ от выхода площадей (объемов и т. п.) улучшений; – проводятся все расчеты в рамках АННЭИ; – определяется наиболее эффективное использование ЗУ для целей строительства без наличия сервитута; – определяется оптимальный застраиваемый объем и пятно застройки; – определяется стоимость ЗУ без сервитута (Сзу.бс); – определяются выгоды от строительства без сервитута (прибыль предпринимателя и т. п.) Вбс; – определяются параметры застройки при наличии сервитута; – определяются выгоды от строительства при наличии сервитута (прибыль предпринимателя и т. п.) Всс; – определяется стоимость сервитута: $\text{Ссерв} = \text{Сзу.бс} * (\text{Всс} / \text{Вбс})$	<ul style="list-style-type: none"> – Метод применим как при развитом рынке, так и при отсутствии рынка купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости; – метод применим только для сервитутов, связанных с ограничениями по вертикали (высота застройки, глубина котлована и т. п.); – метод применим только для ЗУ, предназначенных для строительства улучшений
5	Долевой метод эффективного использования для строительства улучшений	<p>Однозначного алгоритма расчета нет.</p> <p>Общие рекомендации:</p> <ul style="list-style-type: none"> – предполагается прямая зависимость стоимости ЗУ от выхода площадей (объемов и т. п.) улучшений; – проводятся все расчеты в рамках АННЭИ; – определяется наиболее эффективное использование ЗУ для целей строительства без наличия сервитута; – определяется стоимость ЗУ без сервитута (Сзу.бс); – определяется оптимальный застраиваемый объем и пятно застройки; – определяется доля вклада инженерных сетей и коммуникаций Дбс; – определяются выгоды от строительства (прибыль предпринимателя и т. п.) Вбс; – определяются параметры застройки при наличии сервитута; – определяется доля вклада инженерных сетей и коммуникаций Дсс; – определяются выгоды от строительства (прибыль предпринимателя и т. п.) Всс; – определяется коэффициент относительного снижения стоимости ЗУ (Озу): $\text{Озу} = \text{Дсс} * \text{Всс} / \text{Дбс} * \text{Вбс};$ <ul style="list-style-type: none"> – определяется стоимость сервитута: $\text{Ссерв} = (1 - \text{Озу}) * \text{Сзу.бс}$	<ul style="list-style-type: none"> – Метод применим как при развитом рынке, так и при отсутствии рынка купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости; – метод применим только для сервитутов, связанных с ограничениями по прокладке инженерных сетей и коммуникаций; – метод применим только для ЗУ, предназначенных для строительства улучшений

Анализ предлагаемых методов приводит к не совсем утешительным выводам. Методы «анализа сравнительных продаж» и «сравнения доходов от арендной платы объектов» требуют развитого рынка купли-продажи (или аренды) объектов, обремененных сервитутом (и, по сути, основываются на методе парных продаж с его противоречиями). В действительности подобного рынка нет (по крайней мере развитого), что делает эти методы лишь сугубо теоретическими.

«Метод эффективного использования для строительства улучшений» довольно сложен с практической точки зрения. Первое ограничение метода – его неуниверсальность, т. е. он применяется только для земельных участков, подлежащих застройке. Второе ограничение заключается в том, что

обременение, возникающее в результате сервитута, проявляется в ограничении степени и / или вариантах застройки. Наконец, варианты застройки в соответствии с НЭИ (без установления сервитута и с ним) требуют от оценщика технических знаний в области строительства. По сходным причинам практически не реализуем и «долевой метод эффективного использования для строительства улучшений».

«Метод учета потери в площади земельного участка и улучшений» позволяет обойти ограничение первых двух методов. Однако в методе есть два существенных недостатка. *Первое*, в методе фактически признается, что установление сервитута лишает собственника участка (или улучшения) возможности его использовать (т. е. обесценивает площадь,

обремененную сервитутом, до нуля), что на практике далеко не так. *Второе*, метод не учитывает возможность срочного характера установления сервитута. В этой связи метод учета потери в площади земельного участка требует дальнейшей доработки [7].

Для решения *первого недостатка метода* необходимо количественно описать степень обесценения стоимости земельного участка в результате установления сервитута. Последняя зависит от конкретных условий установления сервитута и степени ограничений правомочий собственности (владения, пользования и распоряжения), что может быть проиллюстрировано рис. 1.

Таким образом, величина соразмерной платы за сервитут определяется степенью ограничений прав собственника [8]. По сути ее предельная величина определяется следующими границами: от нуля (безусловно, в идеализированном случае, когда установление сервитута ни коем образом не ограничивает правомочия собственника) до рыночной стоимости площади земельного участка, подлежащей занятию сервитутом (в гипотетической ситуации, когда установление сервитута полностью лишает собственника возможности осуществлять правомочия собственника). В действительности на практике оба крайних варианта невозможны.

Однако для учета степени ограничения необходимо понимание содержание права

собственности. Обратим внимание: ст. 209 ГК РФ устанавливает, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом» [1].

Правомочие владения состоит в юридически обеспеченной возможности обладания имуществом и контроля над ним, осуществляемых законно и добросовестно собственником. Это вовсе не означает постоянный физический контроль. Достаточно, чтобы окружающие считали собственника тем лицом, которое осуществляет над ней господство.

Правомочие пользования проявляется в юридически обеспеченной возможности извлечения полезных свойств (или выгод) из вещи в процессе ее эксплуатации.

Содержание *правомочия распоряжения* состоит в юридически обеспеченной возможности определения фактической и юридической судьбы вещи (вплоть до ее уничтожения и отказа от собственности). Оно может носить как временный (сдача имущества внаем, внесение его в качестве залога), так и окончательный характер (отчуждение по договору о передаче имущества в собственность, внесение в качестве вклада в уставный капитал, уничтожение), а также быть безусловным или обусловленным (отчуждение по договору о пожизненном содержании с иждивением).

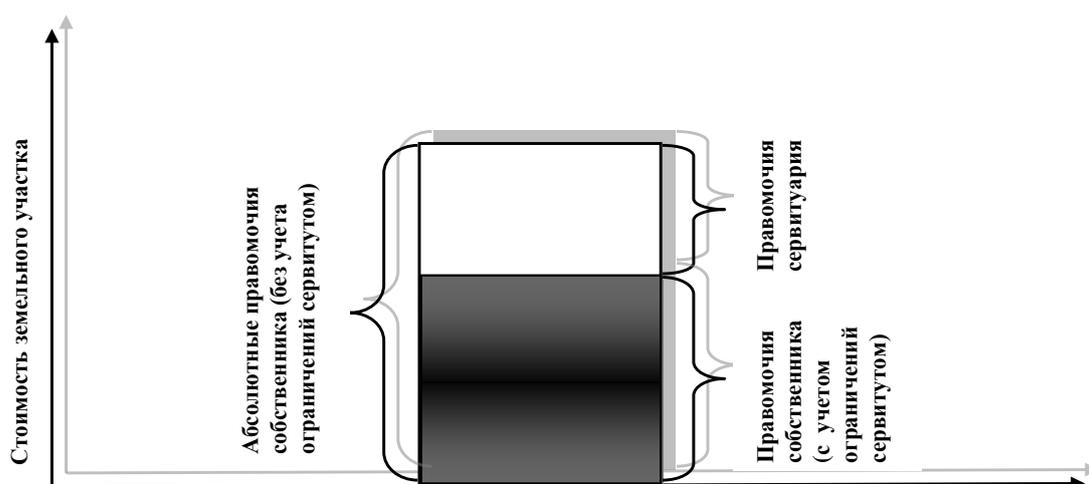


Рис. 1. Соотношение правомочий собственника и сервитутария в отношении земельного участка

Степень ограничения в каждом конкретном случае индивидуальна, зависит от набора факторов, устанавливаемых соглашением между собственником и сервитутарием. К сожалению, большинство факторов имеют качественную природу, что усложняет их оценку. Вместе с тем количественную формализацию факторов и в целом величины степени ограничения можно получить с помощью предлагаемой балльной методики. Ее алгоритм выглядит следующим образом:

1. *Определение перечня факторов, определяющих степень ограничения прав собственника (далее результирующего признака).* При этом целесообразно идентифицировать лишь основные факторы, поскольку увеличение количества факторов может привести к излишней детализации конечного результата оценки. Кроме того, среди большого количества факторов часть из них могут дублировать друг друга или быть взаимообусловленными.

Более того, важным является не только идентификация конкретного фактора, но и его формулировка, в процессе которой следует определить характер взаимосвязи (прямой или обратной) отдельных факторов и результата (т. е. определить: с ростом выявленного фактора увеличивается или уменьшается результирующий параметр).

В процессе окончательной формулировки выявленных факторов важно, чтобы все они были таким образом формализованы, чтобы увеличение значения каждого из них приводило к однонаправленному изменению результирующего параметра.

Степень ограничения может характеризоваться следующими факторами:

- утрата (уменьшение) полезных свойств недвижимости в результате использования сервитута;
- интенсивность использования сервитута (сервитутарием);
- невозможность некоторых видов пользования собственником (огораживания земельного участка, недропользования, водопользования, устройства насаждений, приобретения плодов, возведения построек, проведения границ и т. д.);
- степень ограничения пользования (собственником своей вещи).

2. *Определение балльной шкалы оценки величины ценообразующего параметра.* Вы-

бор балльной шкалы сам по себе непринципиален. Однако важное значение имеет определение шага балльной оценки (например, один балл), а также максимально и минимально достигаемое значение оценки каждого фактора (например, от нуля до десяти баллов или от единицы до пяти).

3. *Балльная оценка величины каждого фактора и вывод о балльной оценке степени ограничения прав собственника (в результате установления сервитута) (K_c).* В общем случае, когда минимальный балл при оценке факторов не равен нулю, расчет величины результирующего признака (K_c) будет осуществляться по формулам:

а) в случае, если между факторами и результирующим параметром существует прямая связь, то модель расчета:

$$K_c = K_{min} + \frac{B_i - B_{min}}{B_{max} - B_{min}} * (K_{max} - K_{min}); \quad (1)$$

б) в случае, если между факторами и результирующим параметром наблюдается обратная связь, то формула расчета выглядит:

$$K_c = K_{min} + \left(1 - \frac{B_i - B_{min}}{B_{max} - B_{min}}\right) * (K_{max} - K_{min}), \quad (2)$$

где B_{max} , B_{min} , B_i – максимальное возможное, минимальное возможное, расчетное количество баллов; K_{max} , K_{min} – максимально и минимально возможное значение результирующего признака.

В практическом плане оценка может быть реализована в форме табл. 2.

Возвращаясь к табл. 1 (метод 3), расчет величины соразмерной платы за постоянный сервитут будет выглядеть следующим образом:

$$C_{серв} = C_{бс} * \frac{P_c}{P_o} * K_c, \quad (3)$$

где $C_{бс}$ – рыночная стоимость земельного участка без учета ограничений в виде сервитута; P_c – площадь земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут; P_o – общая площадь земельного участка; K_c – коэффициент, учитывающий степень ограничения прав собственника (в результате установления сервитута).

Таблица 2

Форма расчета величины коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута

№	Фактор, определяющий значение «скидки на торг»	Балльная оценка				
		1	2	3	4	5
1	Утрата (уменьшение) полезных свойств недвижимости в результате использования сервитута	X				
2	Интенсивность использования сервитута (сервитуариум)				X	
3	Невозможность некоторых видов пользования собственником (огораживания земельного участка, недропользования, водопользования, устройства насаждений, приобретения плодов, возведения построек, проведения границ и т. д.)	X				
4	Степень ограничения пользования (собственником своей вещи)		X			
6	Количество наблюдений	2	1	0	1	0
7	Количество баллов	2	2	0	4	0
8	Итоговое значение баллов	8				
9	Минимальное количество баллов	5				
10	Максимальное количество баллов	20				
11	Минимальное значение коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута	0				
12	Максимальное значение коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута	1				
13	Расчетное значение коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута	0,200				

Разрешить *второй недостаток* – срочный характер установления сервитута – учесть несколько сложнее. Решение этой задачи может быть в виде следующего алгоритма.

1. Оценивается величина соразмерной платы за установление постоянного сервитута.

2. Определяется величина недополученных доходов в результате установления сервитута. Она может быть получена, в частности, из модели прямой капитализации. Напомним, рыночная стоимость недвижимости (в т. ч. и земельного участка) методом прямой капитализации рассчитывается как:

$$C = \frac{ЧОД}{R}, \quad (4)$$

где $ЧОД$ – чистый операционный доход от недвижимости; R – ставка капитализации.

Следовательно, величина недополученных доходов в результате установления сервитута ($ЧОД_{серв}$) будет рассчитываться как:

$$ЧОД_{серв} = C_{серв} * R. \quad (5)$$

3. Рассчитывается величина соразмерной платы за установления срочного сервитута ($ЧОД_{ср.серв}$) следующим образом:

а) в случае, если срок установления сервитута (t) превышает $1/R$, то

$$ЧОД_{ср.серв} = ЧОД_{серв};$$

б) в случае, если срок установления сервитута (t) меньше $1/R$, то $ЧОД_{серв}$ рассчитывается следующим образом:

$$ЧОД_{ср.серв} = ЧОД_{серв} * \frac{1 - 1/(1+R)^t}{R}. \quad (6)$$

Таким образом, предлагаемые дополнения создают необходимую методологическую базу для оценки соразмерной платы за сервитут, делая практику применения метода учета потери в площади земельного участка более корректным и обоснованным.

1. Гражданский кодекс РФ. Часть 1: Федеральный закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ. Доступ из справочно-информационной системы «КонсультантПлюс».
2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ. Доступ из справочно-информационной системы «КонсультантПлюс».
3. Временные Методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут, утв.

- Росземкадастром 17.03.2004 г. Доступ из справочно-информационной системы «КонсультантПлюс».
4. Решение Верховного суда РФ от 18.12.2014 г. № АКПИ14-1093. Доступ из справочно-информационной системы «КонсультантПлюс».
 5. Методические рекомендации по оценке размерной платы за сервитут, утв. решением Правления Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» (Протокол № 10 от 08.09.2005 г.). Доступ из справочно-информационной системы «КонсультантПлюс».
 6. Яскевич Е.Е. Методика оценки влияния внешних износ, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости. URL: <http://сспра.ru/Methodics/005/> (дата обращения: 12.12.2014).
 7. Радюкова Я.Ю., Смагин И.И., Сутягин В.Ю. [и др.]. Развитие финансовой системы в условиях модернизации экономики России: коллективная монография. Тамбов, 2013.
 8. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ. Доступ из справочно-информационной системы «КонсультантПлюс».
-
1. Grazhdanskiy kodeks RF. Chast' 1: Federal'nyy zakon ot 30.11.1994 g. № 51-FZ. Dostup iz spravochno-informatsionnoy sistemy "Konsul'tantPlyus".
 2. Ob otsenochnoy deyatel'nosti v Rossiyskoy Federatsii: federal'nyy zakon ot 29.07.1998 g. № 135-FZ. Dostup iz spravochno-informatsionnoy sistemy "Konsul'tantPlyus".
 3. Vremennyye Metodicheskie rekomendatsii po otsenke sorazmernoy platy za servitut, utv. Roszemkadastrom 17.03.2004 g. Dostup iz spravochno-informatsionnoy sistemy "Konsul'tantPlyus".
 4. Reshenie Verkhovnogo suda RF ot 18.12.2014 g. № АКПИ14-1093. Dostup iz spravochno-informatsionnoy sistemy "Konsul'tantPlyus".
 5. Metodicheskie rekomendatsii po otsenke sorazmernoy platy za servitut, utv. resheniem Praviteliya Nekommercheskogo partnerstva "Rossiyskaya kollegiya otsenshchikov" (Protokol № 10 ot 08.09.2005 g.). Dostup iz spravochno-informatsionnoy sistemy "Konsul'tantPlyus".
 6. Yaskevich E.E. Metodika otsenki vliyaniya vneshnikh iznosov, servitutov i arendnykh dogovorov na stoimost' ob'ektov nedvizhimosti. URL: <http://сспра.ru/Methodics/005/> (дата обращения: 12.12.2014).
 7. Radyukova Ya.Yu., Smagin I.I., Sutyagin V.Yu. [i dr.]. Razvitie finansovoy sistemy v usloviyakh modernizatsii ekonomiki Rossii: kolektivnaya monografiya. Tambov, 2013.
 8. Zemel'nyy kodeks RF ot 25.10.2001 g. № 136-FZ. Dostup iz spravochno-informatsionnoy sistemy "Konsul'tantPlyus".

Поступила в редакцию 21.12.2014 г.

of encumber easement of earth area and any other object of real estate connected with limiting of its rights at the result of established easement. At the moment methodology of evaluating of commensurate fee for easement does not have one approach and contains a lot of controversial things. Analyzed basic methods, revealed their drawbacks. Proposed authors' approach for evaluating of commensurate fee for permanent and fixed-term easements.

Key words: easement; property; restricting of rights; commensurate fee for easement; evaluating of commensurate fee for easement.

UDC 332.21

EARTH EASEMENTS: PRACTICE OF EVALUATING OF COMMENSURATE FEE

Vladimir Dmitriyevich MAMONTOV, Tambov State University named after G.R. Derzhavin, Tambov, Russian Federation, Doctor of Economics, Professor, First Pro-rector-Pro-rector for Educational Policy, e-mail: mamontov@tsu.tmb.ru

Vladislav Yurievich SUTYAGIN, Tambov State University named after G.R. Derzhavin, Tambov, Russian Federation, Candidate of Economics, Associate Professor of Finance and Banking Department, e-mail: sutyagin.vladislav@yandex.ru

Yana Yurievna RADUKOVA, Tambov State University named after G.R. Derzhavin, Tambov, Russian Federation, Candidate of Economics, Associate Professor, Head of Finance and Banking Department, e-mail: radyukova68@mail.ru

Were reviewed methodological nuances of evaluating of fee for easements. In details analyzed right basements of establishing of earth easements. Methodological basis of evaluating commensurate fee for easement based on positions of Civil Codex of Russian Federation and Earth Codex of Russian Federation, according to which it is encumbrance for the owner (encumber) area. Therefore, commensurate fee (on which has right to pretend the owner of the encumber area) has to compensate loss, made to the owner