

**Владимирский государственный университет**

# **ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ**

**Учебное пособие**



**Владимир 2020**

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Владимирский государственный университет  
имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых»

# ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ

Учебное пособие

*Электронное издание*



Владимир 2020

© Рожкова А. Н., Мазиров М. А.,  
Гафурова Л. А., Джалилова Г. Т., 2020

ISBN 978-5-9984-1111-3

УДК 332.7  
ББК 65.32-5

**Авторы:**

А. Н. Рожкова, М. А. Мазиров, Л. А. Гафурова, Г. Т. Джалилова

**Рецензенты:**

Доктор сельскохозяйственных наук  
зам. директора по науке Верхневолжского федерального  
аграрного научного центра

*С. И. Зинченко*

Кандидат биологических наук  
доцент кафедры биологии и экологии  
Владимирского государственного университета  
имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых  
*Н. В. Чугай*

**Экономические** и правовые основы охраны земель [Электронный ресурс] : учеб. пособие / А. Н. Рожкова [и др.] ; Владим. гос. ун-т им. А. Г. и Н. Г. Столетовых. – Владимир : Изд-во ВлГУ, 2020. – 163 с. – ISBN 978-5-9984-1111-3. – Электрон. дан. (1,35 Мб). – 1 электрон. опт. диск (CD-ROM). – Систем. требования: Intel от 1,3 ГГц ; Windows XP/7/8/10 ; Adobe Reader ; дисковод CD-ROM. – Загл. с титул. экрана.

Рассмотрены основы экономической оценки земель, подробно раскрыты принципы и методы определения рыночной стоимости городских и сельскохозяйственных земель в Российской Федерации. Проанализированы основы земельного права, в том числе раскрыто понятие собственности и иных прав на землю. Особое внимание уделено правовому регулированию землепользования и юридической ответственности за земельные правонарушения.

Предназначено для студентов 4-го курса очной формы обучения по направлениям подготовки 06.03.02 – Почвоведение и 35.03.03 – Агрохимия и агропочвоведение.

Рекомендовано для формирования профессиональных компетенций в соответствии с ФГОС ВО.

Ил. 3. Библиогр.: 38 назв.

ISBN 978-5-9984-1111-3

© Рожкова А. Н., Мазиров М. А.,  
Гафурова Л. А., Джалилова Г. Т., 2020

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	5
Глава 1. ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ .....	7
1.1. Структура земельного фонда Российской Федерации .....	7
1.2. Источники земельного права.....	12
1.3. Право собственности и другие вещные права на землю ....	14
1.4. Правовое регулирование сделок с землей.....	39
1.5. Юридическая ответственность за земельные правонарушения .....	41
<i>Контрольные вопросы</i> .....	56
Глава 2. ПОНЯТИЕ, ЦЕЛИ И ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	58
2.1. Особенности земельного участка как объекта оценки .....	58
2.2. Основные цели экономической оценки земли .....	62
2.3. Экономические принципы оценки земли .....	66
2.4. Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка .....	78
<i>Контрольные вопросы</i> .....	86
Глава 3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	88
3.1. Экономическое содержание доходного подхода .....	89
3.2. Метод капитализации дохода.....	90
3.3. Метод остатка.....	94
3.4. Метод предполагаемого использования.....	105
<i>Контрольные вопросы</i> .....	107
<i>Тест</i> .....	108
<i>Практические задания</i> .....	110
Глава 4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	113
4.1. Метод сравнения продаж .....	113
4.2. Экономическое содержание и основные этапы метода выделения.....	123

4.3. Метод распределения .....	126
<i>Контрольные вопросы</i> .....	128
<i>Тест</i> .....	129
<i>Практические задания</i> .....	132
Глава 5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	133
5.1. Оценка земель поселений исходя из затрат на воспроизводство инфраструктуры .....	134
5.2. Оценка стоимости земельных участков по условиям инвестиционных контрактов.....	135
<i>Контрольные вопросы</i> .....	137
<i>Тест</i> .....	138
<i>Практические задания</i> .....	138
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	140
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	141
СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ.....	144

## ВВЕДЕНИЕ

Происходящие в Российской Федерации процессы перехода к рыночной модели экономики возродили право частной собственности и свободу предпринимательства, позволяющие субъектам рынка владеть, распоряжаться и пользоваться объектами недвижимости: зданиями, сооружениями, а также земельными участками различного целевого назначения.

Необходимым элементом рыночной экономики выступает институт независимой оценки собственности, без которого невозможны становление права собственности и демократизация экономической жизни.

В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости. Специфика и уникальность земли как объекта оценки определяется следующим:

- невозможно свободное воспроизводство земельного участка в отличие от других объектов недвижимости. Земля является ограниченным природным ресурсом;
- каждый земельный участок неподвижен, т.е. имеет фиксированное местоположение;
- возможно многоцелевое использование земли (как средства производства, как пространства для социально-экономического развития);
- земельный фонд является основой жизни и деятельности человека, он обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фонда. Поэтому во всех развитых странах государство законодательно регулирует использование земли одновременно как природного и хозяйственного объекта. В статье 1 ЗК РФ установлен приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды перед использованием земли в качестве недвижимого имущества;
- в отличие от других объектов недвижимости срок эксплуатации земельных участков не ограничен;

– использование и охрана земли в Российской Федерации осуществляется с учетом того, что земля является основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях.

С учетом этого, данное пособие поможет сформировать целостное понятие о земле, как об объекте, подлежащем охране, бережному отношению и особой защите с юридической точки зрения, так и познакомит с основными методами и принципами, применяемыми при экономической оценке земель различного целевого назначения.

# **Глава 1. ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

## **1.1. Структура земельного фонда Российской Федерации**

Земли, находящиеся в пределах Российской Федерации, составляют земельный фонд страны.

Согласно действующему законодательству и сложившимся традициям, государственный учет наличия и использования земель в Российской Федерации осуществляется по категориям земель и угодьям без включения в состав земельного фонда земель, покрытых внутренними морскими водами и территориальным морем.

Целью государственного учета земель является получение систематизированных сведений о количестве, качественном состоянии и правовом положении земель в границах территорий, необходимых для принятия управленческих решений, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земель.

В составе земельного фонда категория земель – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению, имеющая определенный правовой режим. Отнесение земель к категориям осуществляется согласно действующему законодательству в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом.

Действующее законодательство предусматривает семь категорий земель:

### **1. Земли сельскохозяйственного назначения**

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за границами населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей.

Земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв.

На 1 января 2011 года площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 393,4 млн. га. В сравнении с предшествующим годом площадь категории земель в составе земельного фонда Российской Федерации уменьшилась на 6,6 млн. га.



К данной категории отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям). В нее входят также земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных. Кроме этого, к категории земель сельскохозяйственного назначения отнесены земли, выделенные казачьим обществам и родовым общинам.

## **2. Земли населенных пунктов**

В соответствии с действующим законодательством землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий.

При этом если границы населенных пунктов не были установлены, в состав обобщенных сведений вошли утвержденные компетентными органами власти результаты инвентаризации земель, где площадь населенных пунктов определена по фактической застройке, включая примыкающие к домам приусадебные участки (последнее особенно характерно для земель сельских населенных пунктов).

## **3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения**

В данную категорию включены земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач.

К землям промышленности отнесены земельные участки, предоставленные для размещения административных и производственных зданий, строений и сооружений и обслуживающих их объектов, а

также земельные участки, предоставленные предприятиям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности, для разработки полезных ископаемых.

К землям энергетики отнесены земельные участки, предоставленные для размещения гидроэлектростанций и других электростанций, воздушных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов и других сооружений и объектов энергетики.

К землям транспорта относятся земельные участки, предоставленные предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного, автомобильного, воздушного, трубопроводного, морского, внутреннего водного транспорта для осуществления специальных задач по содержанию, строительству, реконструкции, ремонту и развитию объектов транспорта.

Земли иного специального назначения представлены участками, выделенными мелким организациям, автозаправочным станциям, объектам энергетики и т. п. Сюда относятся участки под выкупленными в собственность цехами промышленных предприятий, под зверохозяйствами, а также под объектами соцкультбыта, расположенными за границами населенных пунктов, такими как школы, больницы, ветеринарные пункты, индивидуальные жилые дома, свалки, кладбища, монастыри и пр. Таким образом, в настоящее время к землям иного специального назначения отнесены предоставленные для различных целей земельные участки, не учтенные в других категориях земель.

#### **4. Земли особо охраняемых территорий и объектов**

В соответствии с действующим законодательством к особо охраняемым территориям относятся земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение.

В состав земель категории входят особо охраняемые природные территории, занимаемые государственными природными заповедниками, в том числе биосферными, национальными и природными парками, государственными природными заказниками, памятниками природы, дендрологическими парками, ботаническими садами, лечебно-оздоровительными местностями и курортами. Кроме природных территорий, в категорию земель входят земельные участки, занятые объектами физической культуры и спорта, отдыха и туризма, па-

мятниками истории и культуры. Для этих земель установлен режим особой охраны. В целях обеспечения их сохранности они изымаются из хозяйственного использования полностью или частично. Правовой режим земельных участков, отнесенных к данной категории, зависит от правового режима территорий, на которых они находятся, или объектов, которые на них располагаются.

### **5. Земли лесного фонда**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации к данной категории относят лесные и нелесные земли. Лесные земли представлены участками, покрытыми лесной растительностью, и участками, не покрытыми лесной растительностью, но предназначенными для ее восстановления (вырубки, гари, участки, занятые питомниками и т. п.). К нелесным отнесены земли, предназначенные для ведения лесного хозяйства (просеки, дороги, и др.).

### **6. Земли водного фонда**

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации к землям водного фонда относятся земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, а также занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на них.

В сложившемся учете земель земли водного фонда – это, прежде всего, водопокрытые земли, занятые поверхностными водными объектами, и расположенные за границами населенных пунктов, а также ранее учтенные в составе категории земли водоохранных зон водных объектов, земли полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений, других водохозяйственных сооружений и объектов.

### **7. Земли запаса**

Землями запаса являются земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам. Таким образом, земли запаса – это неиспользуемые земли.

По своему составу земли запаса неоднородны. В земли запаса в установленном порядке могут переводиться деградированные сельскохозяйственные угодья, а также земли, подверженные радиоактивному и химическому загрязнению и выведенные из хозяйственного использования. В состав земель запаса входят земли, занятые обширными природными объектами, не вовлеченные в хозяйственный обо-

рот, представляющие собой скалы, ледники, пески, галечники и т. п., а также земли под участками леса и водными объектами. В отношении последних при необходимости проводятся мероприятия по переводу земель или земельных участков в другие категории земель согласно требованиям лесного, водного и земельного законодательства.

Земельные угодья – это земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных хозяйственных целей и отличающиеся по природно-историческим признакам. Учет земель по угодьям ведется в соответствии с их фактическим состоянием и использованием.

Сельскохозяйственные угодья – земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции.

К сельскохозяйственным угодьям отнесены:

- пашня;
- залежь;
- кормовые угодья (сенокосы и пастбища);
- многолетние насаждения.

К несельскохозяйственным угодьям отнесены:

- земли под водой, включая болота;
- лесные площади и земли под лесными насаждениями;
- земли застройки;
- земли под дорогами;
- нарушенные земли;
- прочие земли (овраги, пески, полигоны отходов, свалки, территории консервации и т.д.).

Учету подлежат также оленьи пастбища, предоставленные хозяйствующим субъектам для северного оленеводства. Оленьи пастбища представляют собой территории, расположенные в таких природных зонах, как тундра, лесотундра и северная тайга, растительный покров которых пригоден в качестве корма для северного оленя. Оленьи пастбища отнесены к землям различных категорий и могут учитываться в составе лесных площадей, нарушенных и прочих земель, земель, занятых лесными насаждениями и болотами.

Кроме традиционного учета земель по категориям и угодьям в настоящее время, когда земля может находиться в различных формах собственности, учет осуществляется по категориям и формам собственности.

В соответствии с действующим законодательством земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. На праве частной собственности земля принадлежит гражданам и юридическим лицам. В государственной собственности находятся земли, не переданные в собственность граждан, юридических лиц, муниципальных образований. Государственная собственность состоит из земель, находящихся в собственности Российской Федерации, и земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации. Земли, принадлежащие на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, являются муниципальной собственностью.

## **1.2. Источники земельного права**

Источниками земельного права признаются внешние формы выражения правотворческой деятельности государства, в которых закрепляются, формулируются правила поведения, обязательные для исполнения. Источники земельного права – это нормативные правовые акты, принятые органами государственной власти и местного самоуправления в пределах их полномочий, нормы которых направлены на регулирование земельно-имущественных отношений.

Иерархия земельно-правовых нормативных актов представляет собой следующие уровни:

1. Международно-правовые договоры, подписанные Российской Федерацией, содержащие земельно-правовые нормы. Например, договор СССР с Финляндской Республикой о передаче ей в аренду на 50 лет советской части Сайменского канала на Корейском перешейке и острова Малый Высоцкий.

2. Конституция РФ (ст. 1, 5, 9, 12, 36, 42, 57, 58, 65, 66, 67, 69, 71, 72, 73, 76, 77, 78, 79, 102, 130, 131, 132, 133).

3. Федеральные конституционные законы принимаются по вопросам, предусмотренным Конституцией РФ. Например, Федеральный конституционный закон от 17.12.1997 № 2-ФКЗ (ред. от 07.05.2013) «О Правительстве Российской Федерации».

4. Федеральные законы. Например, Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации

прав), Федеральный закон от 05.04.2013 № 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» и др.

5. Указы Президента РФ. Например, Указ Президента РФ от 14.02.1996 № 198 «О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности»; Указ Президента РФ от 26.11.1997 № 1263 «О продаже гражданам и юридическим лицам предназначенных под застройку земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды»; Указ от 16.05.1997 № 485 «О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами»; Указ Президента РФ от 21.05.2012 № 636 «О структуре федеральных органов исполнительной власти в Российской Федерации» и др. Начиная с 2002 года указы Президента РФ, регулирующие земельные отношения, принимаются редко и касаются, как правило, признания утратившими силу принятых ранее указов либо внесения в них изменений.

6. Постановления Правительства РФ. Например, Постановление Правительства РФ от 02.01.2015 № 1 «Об утверждении Положения о государственном земельном надзоре», и др.

7. Нормативные акты органов исполнительной власти Российской Федерации – это подзаконные акты, принимаемые федеральными министерствами, службами и агентствами в форме приказов, инструкций, правил и др., например, Приказ Минэкономразвития России от 28.12.2012 № 843 «О создании межведомственной рабочей группы по вопросам подготовки предложений о совершенствовании регулирования земельных отношений и градостроительного регулирования».

8. Законы и нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации. Статья 72 Конституции РФ относит земельное законодательство к совместному ведению Федерации и ее субъектов. В соответствии со статьей 75 Конституции РФ, субъекты Российской Федерации вправе принимать свои законы и иные нормативно-правовые акты. Например, Законы г. Москвы: от 26.05.2004 № 35 «Об особен-

ностях использования земельных участков в целях сохранения научно-промышленного потенциала города Москвы»; от 24.11.2004 № 74 «О земельном налоге»; от 21.03.2007 № 8 «О Перечне земельных участков улично-дорожной сети города Москвы»; от 04.07.2007 № 31 «О городских почвах»; от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» и др.

9. Нормативные акты органов местного самоуправления. Например, Распоряжение префектуры САО г. Москвы от 08.04.2010 № 1993 «О предоставлении региональной общественной организации «Московский городской союз автомобилистов» в аренду земельного участка, имеющего адресный ориентир: г. Москва, ул. Базовская, вл. 4 (Северный административный округ города Москвы)» и др.

### **1.3. Право собственности и другие вещные права на землю**

Возникновение, прекращение и ограничение прав на землю. Для возникновения на земельные участки прав собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов, обладателей сервитутов необходимо наличие определенных обстоятельств, указанных в законе. Согласно статье 25 ЗК РФ права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV ЗК РФ, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством.

В соответствии со статьей 8 ГК РФ права земельные участки возникают: из договоров и иных сделок; из актов государственных органов и органов местного самоуправления; из судебного решения; в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом (приватизация, приобретательная давность), и подлежат государственной регистрации в соответствии с Законом о регистрации прав.

Особое место в иерархии оснований возникновения прав на землю занимают административные акты органов государственной власти и органов местного самоуправления. В отличие от действий (бездействий) граждан и юридических лиц, акт государственных органов и органа местного самоуправления является властным актом 1. Общие вопросы, связанные с приобретением прав граждан на земельные участки для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства предоставляются в собственность граждан и

юридических лиц из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в порядке, предусмотренном статьями 25-26 ЗК РФ.

Одним из наиболее распространенных оснований приобретения в частную собственность земельных участков, допускаемым законом является приватизация. В силу часть 1 статьи 217 ГК РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц (ст. 1 Федерального закона 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»). Право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды имеют граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены ЗК РФ и иными федеральными законами.

Так, перечень норм, предусматривающих порядок реализации перечисленных выше положений, установлен Законом «О введении в действие ЗК РФ. Процедура приобретения прав на земельный участок, находящийся в муниципальной или государственной собственности, собственниками строений или сооружений, расположенных на указанном земельном участке, урегулирована статьей 36 ЗК РФ.

Основания прекращения прав на земельные участки: договор (ст. 37 ЗК РФ); акт органа государственной власти или местного самоуправления (ст. 49; ст. 51 ЗК РФ); решение суда (ст. 50 ЗК РФ); смерть собственника земельного участка, землепользователя, землеуладельца и арендатора земельного участка; истечение срока договора аренды земельного участка (исключение: если срок договора аренды не возобновляется); добровольный отказ от земельного участка.

Ограничения прав лиц, использующих земельные участки – это установление в административном порядке запретов на выполнение отдельных видов хозяйственной деятельности и использование земли, либо требований воздержаться от совершения определенных дей-



ствий, содержащихся в соответствующих нормативных правовых актах. Цели ограничения прав лиц на земельные участки в интересах их охраны заключаются в обеспечении рационального и эффективного использования земель и охраны всей окружающей среды. ЗК РФ в главе 17 выделяет земли, основное целевое назначение которых связано с охраной окружающей среды: земли природоохранного, заповедного, оздоровительного назначения.

Вокруг этих земель устанавливаются охранные зоны и округа санитарной защиты. Режим хозяйственной деятельности в этих зонах ограничивает право по использованию земель, которые объявлены особо охраняемыми территориями в интересах обеспечения сохранности земель и их природных комплексов.

Ограничения прав на землю в интересах ее охраны подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Законом о государственной регистрации прав. Ограничения прав на землю могут быть обжалованы в судебном порядке (гл. 9 ЗК РФ). 16 Земельным законодательством могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных и санитарно-защитных зонах;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных законом.

Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления или решением суда бессрочно или на определенный срок и сохраняются при переходе права собственности на земельный

участок к другому лицу. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке. Право собственности на землю. Право собственности на землю – это урегулированные нормами гражданского и земельного права общественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, без вмешательства в хозяйственную деятельность субъекта третьих лиц, но с участием органов государственной власти и местного самоуправления. Формы собственности на землю:

1. Собственность на землю граждан и юридических лиц.
2. Государственная собственность на землю.
3. Собственность Российской Федерации (федеральная собственность) на землю.
4. Собственность на землю субъектов Российской Федерации.
5. Муниципальная собственность на землю.

Право частной собственности граждан и юридических лиц на земельные участки – это право владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками с соблюдением обременений и иных условий, установленных законом (ст. 15 ЗК РФ).

Особенности права частной собственности на земельные участки:

- 1) данное право имеет ярко выраженный аграрный характер, так как большинство земельных участков предоставленные в собственность граждан и юридических лиц – сельхозпроизводителей;
- 2) доминирующим субъектом данного права выступают граждане, в том числе ведущие крестьянское (фермерское) хозяйство и личное подсобное хозяйство;
- 3) при совершении сделок с земельными участками должно сохраняться их целевое назначение в соответствии с разрешенным использованием.

Виды частной собственности на землю:

1) индивидуальная (личная) собственность, когда земельный участок предоставляется для ведения садоводства, огородничества, дачного и личного подсобного хозяйства, а также для индивидуального жилищного строительства.

2) общая собственность (общая совместная и общая долевая).

Земельные участки, как правило, находятся в общей собственности у супругов, если договором между ними не установлено иное

(ст. 256 ГК РФ, ст. 35 СК РФ), собственность крестьянских (фермерских) хозяйств (ст. 257 ГК РФ). В общей долевой совместной собственности земельный участок может находиться в собственности юридических лиц (СНТ, ДНТ, ТСЖ, ГСК и др.).

К государственной собственности относятся земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований (ст. 16 ЗК РФ). Субъектами государственной собственности на землю являются органы государственной власти Российской Федерации и субъектов РФ. В соответствии со статьей 214 ГК РФ государственная собственность – это имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации (собственность субъектов Российской Федерации).

Субъектами права государственной собственности являются Российская Федерация, республики, края, области, города федерального значения, автономная область, автономные округа. Федеральная собственность (федеральные земли). К ним относятся, прежде всего, земли, занятые объектами, отнесенными исключительно к федеральной собственности, а также иные земли, необходимые для осуществления задач федерального значения (ст. 17 ЗК РФ).

В состав федеральных земель входят:

- земельные участки для обеспечения нужд обороны и безопасности страны, охраны государственной границы РФ;
- земельные участки, занятые федеральными энергетическими и космическими системами, объектами ядерной энергетики, оборонной промышленности, связи, метеорологической службы, добывающей промышленности и др.;
- земельные участки федеральных государственных природных заповедников, национальных природных парков, государственных природных заказников, памятников природы и др.;
- земельные участки Российской академии наук, научно-исследовательских учреждений, высших учебных заведений федерального значения и др. Собственность субъектов Российской Федерации.

К ней относятся земли в пределах их административно-территориальной границ, за исключением федеральных, муници-

пальных и частных земель (ст. 18 ЗК РФ). Муниципальных собственности на землю – это собственность городских, сельских и иных населенных пунктов, других муниципальных образований (ст. 19 ЗК РФ).

К данному виду собственности могут относиться земли, занятые объектами муниципальной собственности, а также земли, необходимые для непосредственного осуществления коммунального обслуживания населения, находящегося на соответствующей территории района, города и др.

Право собственности является наиболее полным по содержанию вещным правом. В отличие от права собственности, вещные права лиц, не являющихся собственниками, представляют собой права на чужую вещь. Вещные права на земельные участки.

Вещные права – это особая разновидность гражданских (имущественных) прав, выделяемая наряду с правами обязательственными и исключительными. Вещные права лиц, не являющихся собственниками земельных участков – это более узкие по объему и содержанию права землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков по сравнению с правом собственности, т.к. субъекты вещных прав владеют и пользуются чужим имуществом в меньшем объеме, чем собственники, и только в определенном направлении и целях.

Согласно статье 216 ГК РФ вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются: право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265 ГК РФ); право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268 ГК РФ); сервитуты (274-277 ГК РФ); право хозяйственного ведения имуществом (298 ГК РФ) и право оперативного управления имуществом (296 ГК РФ).

Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками. Изначально право постоянного (бессрочного) пользования предоставлялось только юридическим лицам. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставлялись государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и местного самоуправления. Гражданам земельные участки на данном праве не предоставляются.

Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в

действие ЗК РФ от 25 октября 2001 г., сохраняется. Землепользователи не вправе совершать сделок с земельными участками (п. 4 ст. 20 ЗК РФ). Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, имеют право однократно бесплатно приобрести их в собственность.

На граждан, в отличие от юридических лиц, законом не возлагается обязанность перерегистрировать свое право. Юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 ЗК РФ юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 1 июля 2012 года в соответствии с правилами статьи 36 ЗК РФ. Юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков или приобрести такие земельные участки в собственность в соответствии с правилами, установленными настоящим абзацем, до 1 января 2015 года.

Выбор конкретного титула (собственность или аренда) остается за правообладателем независимо от мнения публичного органа, уполномоченного распоряжаться земельным участком. С 1 января 2013 года вступила в действие статья 7.34 КоАП РФ, устанавливающая ответственность за нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность – влечет наложение административного штрафа на юридических лиц в размере от двадцати тысяч до ста тысяч рублей.

За административные правонарушения, предусмотренные настоящей статьей, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица. Согласно правилам статьи 39.9 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государствен-

ной или муниципальной собственности, предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование исключительно:

- 1) органам государственной власти и органам местного самоуправления;
- 2) государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным);
- 3) казенным предприятиям;
- 4) центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий.

В решении о предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование указывается кадастровый номер земельного участка, а также:

- 1) наименование организации, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц в случае предоставления земельного участка юридическому лицу;
- 2) наименование органа местного самоуправления в случае предоставления ему земельного участка;
- 3) наименование органа государственной власти в случае предоставления ему земельного участка.

4. Не допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, указанным в настоящей статье лицам на других правах, кроме права постоянного (бессрочного) пользования, если иное не предусмотрено статьями 39.10 и 39.20 ЗК РФ. Пожизненное наследуемое владение земельными участками.

Действующее законодательство отказалось от данного права по результатам приватизации земель гражданами и юридическими лицами. В настоящее время предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения не допускается.

Впервые институт пожизненного наследуемого владения земельными участками был закреплен в Основах законодательства «О земле СССР». При их принятии депутатами Верховного Совета СССР не был воспринят институт собственности на землю, а право пожизненного наследуемого владения рассматривалось как право ограниченной собственности на землю. Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не до-

пускалось, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству.

Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводилась на основании свидетельства о праве на наследство и в соответствии с Законом о регистрации прав.

Оформление в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение, в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивалось Законом о дачной амнистии.

Так, граждане и юридические лица должны были подать заявления о предоставлении земельного участка на праве собственности или на праве аренды, а исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает решение о предоставлении земельного участка в порядке, предусмотренном статьями 28 и 29 ЗК РФ.

Перечень документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, установлен Приказом Минэкономразвития РФ от 30.10.2007 № 370 «Об утверждении перечня документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения»:

1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (заявителей), являющегося физическим лицом, либо личность представителя физического или юридического лица, а также копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя; копия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей), копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц);

2) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на здание, строение, сооружение, находящиеся на приобретаемом земельном участке, или копии иных документов, удостоверяющих (устанавливающих) права

на такое здание, строение, сооружение (при наличии зданий, строений, сооружений на приобретаемом земельном участке);

3) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на приобретаемый земельный участок или копии иных документов, удостоверяющих права на приобретаемый земельный участок. В случае отсутствия у собственника здания, строения, сооружения документов, удостоверяющих права на приобретаемый земельный участок, к заявлению прилагается мотивированный отказ в предоставлении информации, выданный в письменной форме органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с отсутствием права на приобретаемый земельный участок, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

4) кадастровый паспорт;

5) копия документа, подтверждающего право приобретения земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное срочное пользование, в собственность или аренду на условиях, установленных земельным законодательством.

В случае если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица либо обращения уполномоченного исполнительного органа государственной власти в месячный срок со дня поступления указанного заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка в порядке, установленном Законом о кадастре. При этом местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом: фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства; красных линий; местоположения границ



смежных земельных участков (при их наличии); естественных границ земельного участка.

В течение 30 дней со дня поступления вышеуказанного заявления уполномоченный орган принимает решение о предоставлении земельного участка на праве собственности или аренды. В течение 30 дней с даты принятия решения о предоставлении земельного участка на праве собственности или в аренду уполномоченный орган осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) (ст. 23 ЗК РФ).

Как вещное право сервитуты возникли еще в Древнем Риме в условиях частной собственности на землю и отражают необходимость в постоянном пользовании чужим, обычно соседним, земельным участком для прохода, проезда, прогона скота, прокладки линий связи и их последующего обслуживания и т.д. Холмистая сельская местность при дефиците воды требовала ограничить собственнические правомочия мелких землевладельцев в пользу соседей. Сельские повинности были связаны с правом прохода, проезда, перевозки грузов, проведения воды через чужую землю.

Сервитуты устанавливаются в тех случаях, когда на земельных участках, обремененных правами других лиц, находятся различные инженерные коммуникации, это могут быть трубопроводы, линии связи, линии электропередачи. Для их обслуживания организация, занимающаяся их эксплуатацией, должна иметь возможность свободного прохода и проезда по земельным участкам без каких-либо препятствий.

Действующее российское законодательство различает частный и публичный сервитуты. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством (п. 1 ст. 23 ЗК РФ). Согласно пункту 1 статьи 274 ГК РФ, собственник недвижимого имущества (земельного участка) 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). Обреме-

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

Сервитут устанавливается по соглашению сторон (между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка) и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. Если соглашение об установлении или условиях сервитута не достигнуто, то спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу. Он не может быть самостоятельным предметом сделок (купли-продажи, залога). По требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен. Когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения (п. 2 ст. 23 ЗК РФ). Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммуникаций, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведение дренажных работ на земельном участке;
- забора воды и водопоя; прогона скота через земельный участок;

- сенокоса или пастьбы скота на земельном участке;
- использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки в установленном порядке;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- свободного доступа к прибрежной полосе.

В настоящее время возможно применение по аналогии лесного, водного и градостроительного законодательства, которое детально определяют порядок возникновения соответствующих сервитутов. Но в условиях формирования объектов недвижимости, существует иная практика, когда сервитуты устанавливаются на основании решения компетентных органов о предоставлении земельного участка или переоформлении прав на него. Лица, использующие земельные участки на правах сервитута не только не в праве распоряжаться ими, но и имеют ограниченное полномочия при использовании земли. Как правило, их права ограничены возможностью прохода и проезда по земельным участкам.

Безвозмездное срочное пользование земельным участком (ст. 24 ЗК РФ).

В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки:

- находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на условиях и в порядке, которые установлены статьей 39.10 ЗК РФ, в том числе в виде служебного надела;
- находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора, в том числе в виде служебного надела. Межевые знаки – это обозначения, которые размещаются на всех поворотных точках границ земельного участка. Служебные наделы предоставляются в безвозмездное срочное пользование работникам организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, организаций, осуществляющих деятельность в сфере охотничьего хозяйства, государственных природных заповедников и национальных парков. Категории работников организаций таких отраслей, имеющих право на получение служебных наделов,

условия их предоставления устанавливаются законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Служебные наделы предоставляются работникам таких организаций на время установления трудовых отношений на основании заявлений работников по решению соответствующих организаций из числа принадлежащих им земельных участков.

Лица, использующие земельные участки в виде служебных наделов, обязаны:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

- осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности; своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

- не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий; выполнять иные требования, предусмотренные ЗК РФ и другими федеральными законами.

В соответствии со статьёй 39.10 ЗК РФ договор безвозмездного пользования земельным участком заключается гражданином и юридическим лицом с уполномоченным органом, с организацией, которой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование:

- 1) лицам, указанным в пункте 2 статьи 39.9 ЗК РФ на срок до одного года;

2) в виде служебных наделов работникам организаций в случаях, указанных в пункте 2 статьи 24 ЗК РФ, на срок трудового договора, заключенного между работником и организацией;

3) религиозным организациям для размещения зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения на срок до десяти лет;

4) религиозным организациям, если на таких земельных участках расположены принадлежащие им на праве безвозмездного пользования здания, сооружения, на срок до прекращения прав на указанные здания, сооружения;

5) лицам, с которыми в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» заключены гражданско-правовые договоры на строительство или реконструкцию объектов недвижимости, осуществляемые полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на срок исполнения этих договоров;

6) гражданину для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, на срок не более чем шесть лет;

7) для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, гражданам, которые работают по основному месту работы в таких муниципальных образованиях по специальностям, установленным законом субъекта Российской Федерации, на срок не более чем шесть лет;

8) гражданину, если на земельном участке находится служебное жилое помещение в виде жилого дома, предоставленное этому гражданину, на срок права пользования таким жилым помещением;

9) гражданам в целях осуществления сельскохозяйственной деятельности (в том числе пчеловодства) для собственных нужд на лесных участках на срок не более чем пять лет;

10) гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного, охотохозяйственного, лесохозяйственного и иного использования, не предусматривающего строительства зданий, сооружений, если та-

кие земельные участки включены в утвержденный в установленном Правительством РФ порядке перечень земельных участков, предоставленных для нужд обороны и безопасности и временно не используемых для указанных нужд, на срок не более чем пять лет;

11) некоммерческим организациям, созданным гражданами, для ведения огородничества или садоводства на срок не более чем пять лет;

12) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в целях жилищного строительства в случаях и на срок, которые предусмотрены федеральными законами;

13) лицам, относящимся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и их общинам в местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности для размещения зданий, сооружений, необходимых в целях сохранения и развития традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, на срок не более чем десять лет;

14) лицам, с которыми в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2012 № 275-ФЗ «О государственном оборонном заказе», Федеральным законом «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» заключены государственные контракты на выполнение работ, оказание услуг для обеспечения обороны страны и безопасности государства, осуществляемых полностью за счет средств федерального бюджета, если для выполнения этих работ и оказания этих услуг необходимо предоставление земельного участка, на срок исполнения указанного контракта;

15) некоммерческим организациям, предусмотренным законом субъекта Российской Федерации и созданным субъектом Российской Федерации в целях жилищного строительства для обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, определенных федеральным законом, указом Президента Российской Федерации, нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации, законом субъекта Российской Федерации, в целях строительства указанных жилых помещений на период осуществления данного строительства;

16) лицу, право безвозмездного пользования которого на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, прекращено в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, взамен изъятых земельного участка на срок, установленный настоящим пунктом в зависимости от основания возникновения права безвозмездного пользования на изъятый земельный участок;

17) лицу, имеющему право на заключение договора безвозмездного пользования земельным участком, в случае и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

Срок безвозмездного пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, устанавливается по заявлению заинтересованного в получении земельного участка лица с учетом ограничений, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Договор безвозмездного пользования земельным участком для ведения садоводства, заключаемый с некоммерческой организацией, созданной гражданами, должен предусматривать обязанность этой некоммерческой организации обеспечить подготовку в отношении соответствующего земельного участка проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Договор безвозмездного пользования земельным участком для ведения огородничества, заключаемый с некоммерческой организацией, созданной гражданами, должен предусматривать обязанность этой некоммерческой организации обеспечить подготовку в отношении соответствующего земельного участка проекта межевания территории, а также проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

#### Аренда

Согласно пункту 1 статьи 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии с пунктом 1 статьи 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Договор аренды является консенсуальным, взаимным и возмездным. Предмет договора является существенным условием договора аренды, в равной степени, как и всякого иного гражданско-правового договора.

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным, а соответствующий договор не заключенным (п. 3 ст. 607 ГК РФ). Признаки предмета договора аренды земельного участка должны отвечать требованиям статьи 607 ГК РФ.

Земельный участок должен быть определен в натуре, а его границы и размеры должны быть отражены в плане, который хранится в управлении землепользованием при местной администрации. Передача земельного участка арендатору может реализовываться путем подписания сторонами договора и Акта приема-передачи земельного участка.

Указанный Акт представляет собой доказательство существования определенных характеристик, свойственных объекту договора при его передаче в аренду, таких как качественные характеристики земельного участка, его состояние и иные данные.

Срок владения и пользования арендатором, сданным внаем имуществом, всегда признавался существенным условием договора аренды (имущественного найма).

Договор аренды заключается на срок, определенный договором (п. 1 ст. 610 ГК РФ). Однако стороны могут просто не указать какой-либо срок. При этом считаем правильным утверждение, что условия, в том числе и существенные, считаются согласованными и вошедшими в договор только тогда, когда они текстуально определены и зафиксированы в письменной форме, дабы гарантировать защиту прав и законных интересов арендодателя и арендатора.



Согласно пункту 3 статьи 610 ГК РФ законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

В соответствии с пунктом 7 статьи 22 ЗК РФ земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год. Это означает, что предельный срок аренды для других категорий земель, в том числе и земель сельскохозяйственного назначения, перечисленных пунктом 7 статьи 27 ЗК РФ, не установлен.

Максимальный срок договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения не должен превышать 49 лет. Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий устанавливается законом субъекта Федерации в зависимости от разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду (п. 3 ст. 9 Закона об обороте земель).

Договоры аренды, заключенные на срок не более 1 года, не проходят государственную регистрацию. Согласно пункту 2 статьи 22 ЗК РФ договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Если договором аренды срок его действия установлен более одного года, сведения о его государственной регистрации отсутствуют, то такой договор считается не заключенным. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем 5 лет, арендатор земельного участка имеет право, в пределах срока договора аренды земельного участка, передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу. Согласно собственника земельного участка необязательно, но арендатор обязан его уведомить (п. 9 ст. 22 ЗК РФ).

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности, и расположенного в границах земель зарезервированных для государственных и муниципальных нужд заключается на срок, продолжительность которого не может превышать срок резервирования земель (п. 3.1 ст. 22 ЗК РФ).

Если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается (п. 3 ст. 610 ГК РФ). При прекращении договора аренды земли арендатор обязан вернуть арендодателю земельный участок в том состоянии, в котором он его получил. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды (п. 3 ст. 22 ЗК РФ). В том случае, если иное не предусмотрено законом или договором аренды арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок (п. 5 ст. 9 Закона об обороте земель).

Если по истечении срока аренды арендодатель возражает против дальнейшего использования земельного участка арендатором, но письменные предупреждения о его освобождении не направлялись арендатору, то суд вправе признать арендные отношения как возобновленные на тех, же условиях на неопределенный срок.

Срок договора аренды влияет как на объем правомочий арендатора по распоряжению земельными участками и правом аренды, так и на возможность срочного расторжения договора. Требования к форме договора сводятся к тому, что согласно пункту 1 статьи 609 ГК РФ договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

Сделки с землей подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и Законом о регистрации прав (ст. 164 ГК РФ). Если срок договора аренды земельного участка равен одному году или превышает его, то такой договор требует регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации.

В соответствии с пунктом 2 статьи 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. В соответствии с пунктом 2 статьи 26 Закона о регистрации прав, если в аренду сдается земельный участок (участок недр) или часть его, к договору аренды, представляемо-

му на государственную регистрацию прав, прилагается кадастровый план земельного участка с указанием части его, сдаваемой в аренду.

Объектом аренды может быть любое имущество (вещи), которые в процессе использования не теряет своих натуральных свойств: земельные участки, природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, строения, сооружения. В соответствии со статьей 6 ЗК РФ объектами земельных отношений являются: земля как природный объект и природный ресурс; земельный участок; часть земельного участка. Согласно пункту 3 статьи 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

При оформлении земельного участка в собственность или аренду особенно важно определить с полномочным органом, к чьей компетенции относится распоряжение землей.

Здания и сооружения также являются объектами недвижимого имущества по признакам неразрывной связи с землей и невозможности в силу этого их перемещения без несоразмерного ущерба их назначению.

По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования (п. 1 ст. 652 ГК РФ). Передаче подлежат не только права на земельный участок, занятый объектами недвижимости, но и на ту его часть, которая необходима для использования здания или иного сооружения. Не случайно законодательство закрепляет такое положение, так как пользование недвижимостью отдельно от земельного участка невозможно. Цена договора (арендная плата), по общему правилу, установленному ГК РФ, не относится к существенным условиям договора аренды.

Согласно пункту 2 статьи 614 ГК РФ арендная плата устанавливается в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно; установленной доли полученных в

результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов; предоставления арендатором определенных услуг; передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду; возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества. В соответствии с частью 3 пункта 3 статьи 65 ЗК РФ размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Однако стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

В соответствии со статьей 65 ЗК РФ формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. Законодатель добавляет к указанным двум формам еще нормативную цену земли, которая применяется лишь в том случае, если не определена кадастровая стоимость земли (п. 13 ст. 13 Закона о введении ЗК РФ).

Земельное законодательство устанавливает, что размер арендной платы определяется договором. Однако размер арендной платы не должна зависеть от экономически неоправданной индексации ставок земельного налога, а также от результатов хозяйственной деятельности собственника земельного участка, землевладельца, землепользователя, а должна устанавливаться в виде стабильных платежей и рассчитываться за единицу земельной площади исходя из реальной стоимости земельного участка в расчете на один год. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления (п. 3 ст. 65 ЗК РФ).

При аренде земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, соответствующие органы исполнительной власти устанавливают базовые размеры арендной платы по видам использования земель и категориям арендаторов (ч. 3 п. 2 ст. 3 Закона о введении ЗК РФ). Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности устанавливается в соответствии с правилами статьи 39.7 ЗК РФ.

Арендные отношения возникают из договора между арендодателем и арендатором. Субъектами (сторонами) договора аренды (имущественного найма) являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель). Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст. 608 ГК РФ). Арендаторы земельного участка – это лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды (п. 3 ст. 5 ЗК РФ). Арендатору принадлежит право пользования арендованным имуществом, вытекающее из договора аренды. Соответственно договор аренды – одна из разновидностей договоров по передаче имущества в пользование.

Передача вещи в аренду всегда влечет временное отчуждение собственником права пользования этой вещью. Арендатор получает право владеть и пользоваться земельным участком и обязан использовать земельный участок в соответствии с законом и договором. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ).

При определении объема правомочий земельных собственников и пределов участия земельных участков в гражданском обороте необходимо учитывать социально-экономическое значение земли. На арендатора земельного участка, отнесенного к особо ценным, возлагаются обязанности по его сохранению. Сведения об особо ценных землях должны указываться в документах государственного земельного кадастра, документах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иных удостоверяющих права на землю документах (ст. 100 ЗК РФ). Арендатор земельного участка имеет право:

- 1) посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации;
- 2) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 3) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назна-

чением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

4) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленным законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

5) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством (ст. 40 ЗК РФ).

Арендатор земельного участка обязан:

1) использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

2) сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством; осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;

3) своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

4) своевременно производить платежи за землю;

5) соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

6) не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;

7) выполнять иные требования, предусмотренные настоящим Кодексом, федеральными законами (ст. 41 ЗК РФ). В соответствии со статьей 613 ГК РФ при заключении договора аренды, арендодатель

обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.).

Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков. Согласно пункту 5 статьи 22 ЗК РФ арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

В соответствии с пунктом 6 статьи 22 ЗК РФ арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 615 ГК РФ). Арендатор не должен иметь самостоятельного права распоряжаться арендованной землей, так как данное положение будет противоречить сущности арендных отношений, закрепленных нормами ГК РФ.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 615 ГК РФ).

Арендатор не должен иметь самостоятельного права распоряжаться арендованной землей, так как данное положение будет противоречить сущности арендных отношений, закрепленных нормами ГК РФ. Особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности предусмотрены статьей 39.8 ЗК РФ.

## 1.4. Правовое регулирование сделок с землей

Специальные правила земельно-правовых сделок заключаются в следующем.

1. Земельно-правовые сделки совершаются под контролем государства, полномочия которого органы местной администрации, т.е. надведомственные органы. В частности, сделки и аренды земли подлежат обязательной государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции (п. 1 ст. 131 ГК сделки приватизации земельных участков приватизируемых предприятий через конкурс или аукцион осуществляются через комитеты по управлению имуществом и фонды имущества; договоры залога земельных участков подлежат нотариальному удостоверению и т.п.)

Для осуществления регистрации в каждом районе создана регистрационная палата.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством осуществления зарегистрированного права на недвижимое имущество, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

2. Земельно-правовые сделки ограничиваются кругом субъектов, в который могут входить лишь лица, предусмотренные законом. В частности, субъектами сделок купли-продажи земли в России не могут быть иностранные физические и юридические лица, за исключением случаев, предусмотренных законом; при продаже участков собственникам приватизированных предприятий на конкурсной или аукционной основе участниками этих конкурсов (аукционов) могут быть только собственники приватизированных предприятий; собственником земли по результатам конкурса (аукциона) может быть лишь победитель его (лицо, наилучшим образом удовлетворившее конкурсные требования или предложившее в ходе торгов максимальную цену).

3. Земельно-правовые сделки ограничиваются видами земель, которые могут быть объектами этих сделок. В частности, не подлежат продаже при приватизации государственных и муниципальных пред-



приятий земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства, использования и охраны недр; земли, зараженные опасными веществами и подверженные биогенному заражению; земельные участки, находящиеся во временном пользовании, и др.

4. Земельно-правовые сделки осуществляются по особой, предусмотренной законом форме, нарушение которой влечет за собой, с одной стороны, возможное признание данной сделки недействительной, а с другой – возможность привлечь к ответственности лиц, виновных в нарушении этой формы и процедуры. Так, для выделения земли под ведение крестьянского (фермерского) хозяйства заинтересованные лица должны подать письменное заявление в местную администрацию, которая в свою очередь обязана в месячный срок выделить земельные доли заявителя-работника сельхозпредприятия и членов его семьи в натуре. С одной стороны, неподача заявления или досрочное (до истечения месячного срока) требование решения земельного вопроса не гарантировано законом к исполнению, а с другой – задержка сверх месячного срока с выделением земли влечет для виновных установленный законом штраф.

5. Земельно-правовые сделки регламентированы законодательством таким образом, чтобы посредством их обеспечивалось рациональное использование земель, вовлеченных в сферу указанных сделок. Это достигается тем, что дополнительно к договорным обязательствам лица, получившие земельный участок по земельно-правовым сделкам, обязаны использовать его с соблюдением всех установленных правил: эффективно, рационально, в строго целевом назначении и т.п.

Правовое обеспечение земельно-правовых сделок осуществляется через механизм применения наказаний за нарушение договорных обязательств: расторжение сделок, условия которых нарушаются; взыскание убытков, причиненных нарушением договорных обязательств; иные неблагоприятные последствия.

## 1.5. Юридическая ответственность за земельные правонарушения

Важнейшая и главнейшая права – поддерживать субъекты земельных правоотношений в русле правомерного поведения, и важным рычагом, обеспечивающим это поддержание, является ответственность.

Любому виду юридической ответственности присущи следующие признаки:

1. Юридическая ответственность представляет собой охранительную функцию государства, а поэтому критерием ее формирования служит степень общественной опасности того или иного нарушения. Так, дисциплинарная ответственность за нарушения земельного законодательства применяется к виновным работникам лишь в необходимых случаях. Если общественная опасность дисциплинарного проступка невелика, то наказывать виновного не обязательно; закон предусматривает освобождение от административной и уголовной ответственности лица, совершившего малозначительное административное или уголовное правонарушение (ст. 2.9 КоАП РФ, ч. 2 ст. 14 УК).

2. Юридическая ответственность не самоцель; она предназначена не только для наказания за совершенное правонарушение, но и для его предупреждения в будущем, т.е. направлена на исправление и перевоспитание нарушителей.

3. Юридическая ответственность призвана воздействовать прежде всего на сознание нарушителей, поскольку безмотивного правонарушения не бывает и прежде чем быть объективно совершенным, оно формируется в мозгу правонарушителя. Поэтому применение ответственности осуществляется с соблюдением требования субъективного вменения. Например, недопустимо применять административные и уголовные наказания к лицам, совершившим административный проступок или преступление в состоянии невменяемости (ст. 2.8 КоАП РФ, ст. 21 УК РФ); в состоянии крайней необходимости (ст. 2.7 КоАП РФ); необходимой обороны (ст. 37 УК РФ).

4. Юридическая ответственность действительна только тогда, когда она применена своевременно. Опоздание снижает эффективность наказания, а поэтому законом установлен срок давности применения юридических мер. Так, дисциплинарная ответственность не наступает

в отношении виновного, если со дня обнаружения проступка прошло свыше месяца (ст. 191 ТК РФ); административное наказание не применяется после двух месяцев со дня обнаружения правонарушения (ст. 4.5 КоАП РФ), а сроки привлечения к уголовной ответственности дифференцированы в зависимости от видов преступлений.

5. Юридическая ответственность является всеобъемлющим институтом права; она обеспечивает исполнение практически всех правовых норм, поскольку обязательным элементом любой правовой нормы является санкция – мера воздействия за совершенное нарушение, несоблюдение или ненадлежащее соблюдение требования закона.

Жизнь бесконечно сложна, а это обуславливает потребность в специализации органов, занимающихся в соответствии с законом применением правовых норм. Например, применение земельно-правовой ответственности, предусмотренной ЗК РФ, распределено между Федеральной службой лесного кадастра РФ и Государственным комитетом РФ по охране окружающей среды; первый государственный орган специализируется на применении ответственности за экономические правонарушения (самовольный захват земли, самовольное строительство, нарушение сроков рассмотрения заявлений граждан о предоставлении земли и т.п.), а второй – на применении ответственности за экологические правонарушения (загрязнение земель, порча и уничтожение плодородного слоя почвы, размещение объектов, отрицательно влияющих на состояние земель и т.п.).

6. Юридическая ответственность наступает за конкретное нарушение закона. В силу этого основанием ответственности за рушение земельного законодательства обязательно является полный состав проступка; правонарушения или преступления.

7. Юридическая ответственность обязательно наступает за правонарушение, которое доказано. Например, доказательством самовольного занятия земли является протокол об этом нарушении (ст. 27.4 КоАП РФ), показания свидетеля, иные доказательства.

8. Юридическая ответственность применяется с соблюдением установленной законом процедуры. Так, до наложения дисциплинарного наказания от виновного работника должны быть истребованы объяснения по данному проступку; применение административных наказаний осуществляется с соблюдением положений, закрепленных

в КоАП РФ; применение уголовной ответственности по земельным преступлениям осуществляется в порядке, предусмотренном УПК РФ и т.п.

Лицо считается привлеченным к юридической ответственности и наказанным лишь в определенный ограниченный промежуток времени. Например, лицо, подвергнутое дисциплинарному взысканию за земельные правонарушения, считается автоматически не подвергнутым ему, если в течение года после наложения взыскания оно не подвергалось новому наказанию (ст. 192 ТК РФ); такое же положение предусмотрено для лиц, наказанных в административном порядке (ст. 4.5 КоАП РФ); предусмотрено погашение судимости для лиц, подвергавшихся уголовному наказанию (ст. 83 УК РФ).

9. Юридическая ответственность может не применяться за нарушения земельного законодательства, если потребность в ней отпала и лицо либо может быть исправлено без применения наказания, либо наказание, понесенное данным лицом, оказалось достаточным для его исправления. Например, уничтоживший межевой знак землепользования, с учетом его личности и характера совершенного проступка, может быть освобожден от административной ответственности с передачей материалов на рассмотрение трудового коллектива; дисциплинарное наказание, наложенное на работника за нарушение земельного законодательства, может быть досрочно снято, если работник добросовестным трудом доказал обратное и не допустил дальнейших нарушений.

Таковы общие признаки юридической ответственности. Однако юридическая ответственность за нарушения земельного законодательства имеет ряд специфических признаков.

Нарушения, за которые применяется данный вид ответственности, всегда связаны с землей, например строительство объектов, отрицательно влияющих на состояние земель.

Связь с землей имеет различные формы, например потрава посевов, непринятие мер по борьбе с сорняками, нарушение правил по борьбе с карантинными вредителями, болезнями растений и сорняками, самовольное сенокошение и пастьба скота на землях гослесфонда и др.

Нарушения только тогда можно считать земельно-правовыми, когда связь с землей является непосредственной. Например, нельзя

считать земельным нарушением несоблюдение водителями транспортных средств разметки проезжей части дорог, но следует отнести к числу земельных правонарушений умышленное повреждение дорог, нарушение участков, прилегающих к полосе отвода автомобильных дорог, нарушение правил содержания дорог и др.

Юридическую ответственность можно подразделить на традиционную и специальную. К традиционным видам ответственности относится дисциплинарная, административная, имущественная (гражданско- правовая и материальная) и уголовная ответственность. К специальной юридической ответственности следует отнести меры правового воздействия на нарушителей земельного законодательства, предусмотренные ЗК РФ и дополняющим его земельным законодательством.

Состав правонарушения включает в себя четыре основных элемента, которые в свою очередь имеют сложное содержание. Рассмотрим их по отдельности.

Первым элементом состава правонарушения является объект, на который совершено посягательство. В понятие «объект» земельного правонарушения входят:

- земельный участок, на который совершено посягательство. Например, в качестве объекта правонарушения участок выступает при самовольном его захвате, захламлении, заражении карантинными организмами и т.п.;

- имущественные объекты, связанные с землей. К ним относятся строения и сооружения на земельных участках, посевы, дорожные покрытия и т.п.;

- правила использования земель, например порядок исполнения проектов внутрихозяйственного землеустройства, порядок возврата временно занимаемых земель, обязательные мероприятия по охране земель и др.;

- охраняемая экологическая обстановка, в условиях которой находится земельный участок.

В состав преступления входят только те элементы объекта, которые находятся под охраной закона, предусматривающего уголовную ответственность по конкретному составу правонарушения. Например, уголовным законом караются корыстные злоупотребления

должностных лиц, принимающих те или иные решения по поводу земли.

Вторым элементом состава правонарушения является субъект данного правонарушения, т.е. то лицо, которое его совершило и должно за это нести ответственность.

Субъектом правонарушения, как правило, являются лица физические либо юридические. Например, иностранные граждане и лица без гражданства подлежат административной ответственности на общих основаниях с гражданами Российской Федерации.

Субъект должен отвечать признакам, без наличия которых может считаться таковым. Это, например, достижение возраста (ст. 2.3 РФ; ст. 87 УК РФ); вменяемость (ст. 21 УК); по занимаемому положению подпадение под действие норм об ответственности. К примеру, недолжностное лицо не может нести ответственность за должностные правонарушения, а должностное лицо ответственно как за общие, так и за должностные правонарушения.

Третьим элементом состава правонарушения является сторона, которая включает в себя:

а) противоправное деяние субъекта как обязательный выражающееся в действии, бездействии или ненадлежащем. Например, неправомерным действием считается самовольное строительство на земельном участке; неправомерным бездействием – невыполнение обязательных мероприятий по охране почв от эрозии; неправомерным ненадлежащим действием – несвоевременный возврат временно занимаемых земель;

б) факультативные элементы объективной стороны:

- место правонарушения. Так, использование земель лесного фонда для возведения построек является квалифицирующим обстоятельством для привлечения к ответственности по специальной статье; самовольное сенокошение наказуемо в административном порядке, если оно совершено на названных землях;

– способ совершения нарушений. Например, использование земельного участка способами, приводящими к снижению плодородия почв является основанием для изъятия этого земельного угодья;

– обстановка совершения правонарушения. Так, неправомерное землепользование, ведущее к ухудшению экологической обстановки, дает право прекратить такое землепользование;

– средства, с помощью которых совершено правонарушение. Если, например, самовольное занятие земельного участка сопровождалось высеванием на нем наркотикосодержащих культур (конопли, опийного мака), запрещенных к возделыванию;

– причинная связь между деянием и вредными последствиями.

Четвертым элементом состава правонарушения является субъективная сторона правонарушения, имеющая также обязательные и факультативные признаки.

Обязательным признаком является вина субъекта правонарушения в совершенном им выражающаяся в умысле или неосторожности (ст. 2.2 КоАП РФ, ст. 25, 26 УК РФ). Например, использование земельного участка не по целевому назначению совершается умышленно, нерациональное же использование земли совершается, как правило, по неосторожности вследствие недостаточных земледельческих знаний, из-за неумения организовать работу земледельческого предприятия, из-за несвоевременного проведения земледельческих мероприятий и т.п.

К числу факультативных признаков состава правонарушения относятся:

а) цель совершения данного деяния. Например, ответственность за внесение должностным лицом в Земельно-кадастровую книгу предприятия заведомо ложных сведений образует состав преступления лишь при наличии корыстных целей или иных побуждений;

б) мотивы, под влиянием которых совершено правонарушение. Например, уничтожение межевых знаков землепользования, совершенное из хулиганских побуждений, загрязнение земель под влиянием этих мотивов следует квалифицировать как хулиганство.

При отсутствии в деянии лица, совершившего нарушение земельного законодательства, хотя бы одного из перечисленных элементов состава правонарушения оно не подлежит юридической ответственности - виновного нельзя привлечь к ответственности (самовольный захват земли), если он самовольно занял брошенный кем-то жилой дом (отсутствует объект правонарушения); нельзя привлечь за потраву естественных угодий (отсутствует объективная сторона правонарушения, предусматривающая потраву посевов в хозяйстве, т.е. искусственно созданных произрастаний); нельзя привлечь рабочего полеводства за невыполнение обязательных противоэрозионных ме-

роприятий (отсутствует субъект правонарушения по данному составу, каковым должно быть должностное лицо); нельзя привлечь к ответственности за неиспользование земельного участка, который законсервирован в установленном порядке (отсутствие вины субъекта).

Состав правонарушения отсутствует, если нет хотя бы части одного из перечисленных четырех элементов. Например, нельзя привлечь за сенокосение на землях сельскохозяйственного назначения, поскольку отсутствует такой элемент объективной стороны правонарушения, как место его совершения, а именно: леса или земли лесного фонда.

### ***Виды юридической ответственности за нарушения земельного законодательства***

1. Дисциплинарная ответственность. Статья 75 ЗК РФ предусматривает дисциплинарную ответственность за земельные правонарушения. Однако в жизни совершаются дисциплинарные проступки, за которые виновные привлекаются к дисциплинарной ответственности за совершенные земельные правонарушения, определяемой трудовым законодательством в соответствии с ТК РФ.

В ст. 3.2 и 3.3 КоАП РФ сказано, что «за нарушения трудовой дисциплины администрация предприятия, учреждения, организации применяет следующие дисциплинарные взыскания: предупреждение, административный штраф, административный арест, дисквалификация и др.». Поэтому все земельные правонарушения, связанные с нарушением трудовой дисциплины в земельных отношениях, подпадают под дисциплинарные проступки, и лица, их совершившие, могут быть привлечены к ответственности по соответствующим статьям указанного Кодекса.

В законодательстве отсутствует исчерпывающий перечень дисциплинарных земельно-правовых проступков, так как вопрос о том, к какому виду отнести проступок, решается в каждом случае конкретно. Однако часто встречающимися на практике дисциплинарными земельными проступками являются: непринятие эффективных мер по борьбе с сорняками сельскохозяйственных культур, водной и ветровой эрозией, нарушение правил использования мелиоративных сооружений и агротехнических правил, а также хранения и использова-



ния химических удобрений, стимуляторов роста растений, ядохимикатов, которые привели к ухудшению плодородия земель.

Необходимо отметить ряд особенностей, которые присущи дисциплинарной ответственности:

субъектом данного вида ответственности может выступать только временный или постоянный работник предприятия, организации, учреждения. Например, нельзя применять дисциплинарные взыскания за нерациональное использование огородов к гражданам, поскольку они не работниками хозяйства;

- дисциплинарные взыскания могут применяться за нарушения земельного законодательства только к тем работникам, в чьи трудовые функции входит соблюдение земельно-правовых норм. Так, подлежит наказанию агроном сельхозпредприятия, ведущий с нарушением правил Земельно-кадастровую книгу хозяйства; механизатор, осуществляющий вспашку эрозионноопасными способами; водитель автомашины, сбросивший вывозимый со стройки мусор на сенокос и захлавивший его. Однако нельзя наказывать ветврача за потраву посевов стадом коров; экономиста – за возведение сооружения, отрицательно влияющего на состояние земель; бухгалтера – за производство в хозяйстве экологически грязной и опасной для здоровья человека и животных сельхозпродукции, поскольку в круг трудовых обязанностей данных лиц не входит соблюдение земельно-правовых норм (за стада отвечает зоотехник, за строительство – инженерная служба, за производство экологически чистой продукции – подразделения растениеводства и их руководители);

- закон не устанавливает составов дисциплинарных проступков, как это имеет место в отношении административно-правовых нарушений и преступлений. Поэтому объект правонарушения здесь всегда двойной: правила внутреннего распорядка хозяйства и правила использования земель. Например, сотрудник проектного учреждения, по небрежности разработавший некачественный проект, одновременно нарушил правила внутреннего распорядка учреждения (недобросовестно трудился правила использования земли (сооружение по его проекту отрицательно скажется на состоянии земель));

- в отличие от иных видов ответственности дисциплинарные наказания применяются только за те нарушения, которые произошли в период рабочего времени. Так, нельзя наказывать механизатора, кото-

рый в период отпуска совершил потраву посевов, поскольку проступок совершен во внерабочее время. К виновному в данном случае применима лишь административная ответственность;

- при применении дисциплинарной ответственности за земельные правонарушения закон не требует жесткой процессуальной процедуры расследования нарушений и применения наказаний. Если, например, механизатор не вспахал поле к установленному сроку, то не требуется составлять протоколов об этом нарушении; руководитель обязан истребовать объяснение от нарушителя, но не обязан дожидаться его получения (важен факт истребования); о взыскании выносится приказ по хозяйству и не требуется принятия каких-либо постановлений (например, профсоюзных органов);

- применять дисциплинарную ответственность вправе только администрация предприятия; администрации подразделений не дано такого права, за исключением случаев, определенных законом;

- дисциплинарная ответственность может быть применима одновременно с административной и имущественной (материальной) ответственностью. Например, агроном сельхозпредприятия за неприятие мер борьбы с сорняками может получить строгий выговор от руководителя хозяйства; за тот же проступок административная комиссия может наложить на него штраф;

- приказом по хозяйству агроном может быть привлечен к материальной ответственности за тот ущерб, который был понесен хозяйством в результате разрастания сорной растительности;

- дисциплинарная ответственность применяется в чисто диспозитивном порядке (от лат. *dispositio* – распределение), т.е. по усмотрению администрации предприятия и в необходимых случаях;

- перечень видов дисциплинарной ответственности по трудовому законодательству является исчерпывающим и расширительному толкованию не подлежит. Исключение составляют случаи, предоставляющие право кооперативам и иным организациям вносить в свои уставы дополнительные взыскания.

2. Административная ответственность (ст. 74 ЗК РФ) применяется к таким административным земельным правонарушениям, которые по степени своей опасности не требуют применения уголовного законодательства.

Действующее сейчас законодательство предусматривает привлечение к административной ответственности не только граждан и должных лиц, но и юридических лиц.

Перечень административных земельных правонарушений дается в административном и земельном законодательстве, в котором указаны и санкции за их совершение.

Размеры денежных штрафов, которые налагаются на виновных за совершение земельных правонарушений, в связи с происходящей в России ежемесячной инфляцией устанавливаются в кратном отношении к минимальной оплате труда, действующей в Российской Федерации на момент совершения правонарушения. Денежный штраф, налагаемый на граждан, колеблется от одного до десяти, должностных лиц – от трех до двадцати, юридических лиц – от десяти до двухсот минимальных размеров труда.

От вида земельного правонарушения зависит, кто налагает штраф на правонарушителя.

Органы государственного контроля за использованием и охраной земель в соответствии со своей компетенцией налагают штрафы за нарушение земельного законодательства в административном порядке в двухмесячный срок со дня обнаружения правонарушения. А в отдельных случаях – не позднее двух месяцев со дня совершения правонарушения.

Дела об административных правонарушениях земельного законодательства рассматриваются комиссиями специально уполномоченных органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель в соответствии с законодательством об административных нарушениях, а также государственными инспекторами по использованию и охране земель и должностными лицами этих органов согласно их компетенции.

При неуплате штрафа в 15-дневный срок взимание денежных средств в размере суммы штрафа с юридических лиц производится в бесспорном порядке на основании постановления должностных лиц или комиссий специально уполномоченных органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель. Взыскание денежных штрафов с иностранных и международных организаций, предпринимателей без образования юридического лица,

должностных лиц и граждан производится на основании решения суда или арбитражного суда.

Административная ответственность за земельные правонарушения характеризуется следующим:

- субъектами этого вида ответственности могут быть любые лица, которые в соответствии с законом признаны виновными в совершении административно-земельного проступка (ст. КоАП РФ). При этом закон подходит дифференцированно к должностным лицам, устанавливая для них повышенную ответственность по сравнению с обычными гражданами (ст. КоАП РФ);

- эта ответственность выражается в конкретно определенных составах административных проступков. Нарушение, не подпадающее под схему состава, ненаказуемо. Так, за нарушение правил содержания дорог не может привлекаться агроном сельхозпредприятия, поскольку он не является субъектом, ответственным за содержание дорог, т.е. нарушение не подпадает под схему состава административного проступка;

по общему правилу к административной ответственности виновные привлекаются в любое независимо от того, в рабочее или во внерабочее время они совершили правонарушение. Исключение составляют случаи запрещения и ограничения движения на отдельных дорогах в периоды, когда движение по ним угрожает безопасности движения – периоды весенней распутицы, ослабления дорожного полотна и т.п., т.е. нарушение наказуемо только в том случае, если оно совершено в указанный в законе период;

- административные наказания применяются только теми должностными лицами и государственными органами, которые оговорены в законе. Как правило, наказываемые лица не находятся в служебной подчиненности наказывающих должностных лиц, т.е. административная ответственность носит вневедомственный характер.

Применение уполномоченными на то органами и должностными лицами мер административного воздействия производится в пределах их компетенции, в точном соответствии с законодательством.

Наложение штрафов и других административных взысканий не освобождает лиц, на которых они наложены, от устранения допущенных нарушений и возмещения причиненного ущерба.

Административная ответственность применяется в соответствии с определенным процессуальным порядком: нарушение земельного законодательства протоколируется уполномоченным на то должностным лицом; собираются необходимые доказательства; к участию в рассмотрении дела привлекаются лица, допускаемые административным процессуальным правом; административные дела рассматриваются в месте, в сроки и в порядке, определенных законом; ход рассмотрения дела протоколируется; наказание постановлением, которое доводится до наказанного в установленном порядке, может быть обжаловано с соблюдением установленных правил.

Административная ответственность за нарушения земельного законодательства носит смешанный диспозитивно-императивный характер; совершения нарушения фиксируется в установленном законом порядке, что влечет за собой принятие решения делу. Однако при малозначительности проступка или при возможности исправления нарушителя другими методами административная ответственность может не применяться. Например, нецелесообразно наказывать гражданина за самовольный покос травы в полосе отвода автомобильной дороги, если впоследствии он получил разрешение на этот покос от дорожных органов, т.е. состав проступка хотя и имеет место, но нарушение впоследствии исправлено, т.е. самовольность действия устранена.

Административную ответственность за нарушения земельного законодательства можно классифицировать по следующим видам:

- нарушения экономического характера: самовольное занятие земли; несвоевременный возврат временно занимаемых земельных участков; отступление от проектов внутрихозяйственного землеустройства и др.;

- нарушения экологического характера: порча и уничтожение плодородного слоя почвы; проведение мелиоративных и других работ, отрицательно влияющих на состояние земель; невыполнение обязательных противоэрозионных мероприятий и

- нарушения, связанные с землей, т.е. в части объектов, представляющих собой постоянную или временную недвижимость, связанную с хозяйственными и бытовыми строениями; посевов, повреждение насаждений; умышленное повреждение сооружений и др. предусмат-

ривает возмещение вреда, причиненного нарушением законодательства.

Лица и граждане обязаны возместить в полном объеме вред и убытки, причиненные ими в результате нарушения земельного законодательства. Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, владельцам, пользователям и арендаторам без возмещения затрат, произведенных нарушителями земельного законодательства за время незаконного пользования этими земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законом.

3. Уголовная ответственность. Помимо административной, дисциплинарной, материальной и гражданско-правовой к нарушителям земельного законодательства может применяться уголовная ответственность. Можно выделить следующие ее основные признаки:

- ограниченность оснований ее возникновения. Основанием уголовной ответственности является совершение деяния, содержащего все признаки состава преступления, предусмотренного УК РФ (ст. 8). Следовательно, уголовно наказуемые земельные преступления нарушают одновременно как нормы земельного, так и уголовного права;

- порядок возложения (уголовная ответственность может возложена на лицо лишь обвинительным приговором суда, вынесенным с соблюдением закрепленных в УПК РФ требований);

- носит исключительно личный характер. К ней не могут привлекаться юридические лица, однако уголовному праву известен институт соучастия (умышленное совместное участие двух или более лиц в совершении умышленного преступления – ст. 32 УК РФ). Уголовное право выполняет исключительно охранительную функцию; его основная задача – охрана общественных отношений, перечисленных в ст. 2 УК РФ, в том числе и земельных.

4. Имущественная (материальная) ответственность за нарушения земельного законодательства.

Она подразделяется на гражданско-правовую, установленную ГК РФ, и материальную, установленную ТК РФ, уставами конкретных предприятий и т.п.

Во всех случаях применения имущественной ответственности за нарушения земельного законодательства должны соблюдаться четыре условия:

- наличие причиненного ущерба, подлежащего возмещению. Например, ухудшение экологической обстановки в результате неправильного использования земель можно только тогда считать ущербом, если мероприятия по восстановлению экологического благополучия поддаются денежной оценке или иному материальному эквиваленту;

Под понятием ущерба в земельном праве можно понимать:

- утрату каких-либо ценностей. Так, плодородие почв представляет собой значительную общественную ценность, а поэтому оценка его в денежной сумме позволит привлечь виновных в снижении плодородия сельхозугодий к имущественной (материальной) ответственности;

- дополнительные расходы, стоимость работ по устранению вреда и иных неблагоприятных последствий. Например, сельхозпредприятия вправе уничтожить сорняки, обладающие способностью быстрого распространения, на землях соседнего пользователя. Расходы по уничтожению являются основанием для взыскания стоимости с соседнего пользователя угодий;

- неполученные доходы из-за тех или иных действий (или иного поведения) виновных лиц. Так, несвоевременный возврат земельного участка приводит к срыву графика посевных работ, вследствие чего урожайность выращиваемых сельхозкультур почти наполовину ниже обычного, что и составляет стоимость недополученных доходов.

Ущерб как основание имущественной ответственности должен быть документально доказан. Например, при составлении акта о потраве посевов необходимо зафиксировать площадь и среднюю урожайность культур на месте потравы, объем погубленного в натуральных единицах (центнерах, тоннах) и перевести полученное в денежную оценку. Особенность имущественной ответственности за нарушение земель, порчу плодородного слоя и т.п. состоит в отсутствии степени износа земель, чем и отличает дела этой категории от дел о взыскании ущерба, причиненного обычному имуществу;

Имущественная ответственность наступает за причинение не всякого ущерба, а лишь такого, который возник в результате противоправного поведения виновных лиц. Так, если земельный участок деградирован и для восстановления его необходима консервация, то вопрос о привлечении к имущественной ответственности землеполь-

зователя зависит от наличия вины в деянии, повлекшем данные последствия. Возникновение деградации вследствие природных т.е. не по вине лица, использующего этот участок, исключает возникновение имущественной (материальной) ответственности.

Противоправность может выражаться двояко: 1) в действиях (например, использование участка не в соответствии с целями, для которых он предоставлен; использование его способами, приводящими к порче почвенного покрова и т.д.) 2) бездействию (невыполнение обязательных мероприятий по предотвращению эрозии почв влечет за собой дополнительные расходы по их восстановлению).

Имущественная ответственность, предусмотренная специальными законами, делает ряд изъятий из общего положения об этой ответственности. В частности, материальная ответственность, предусмотренная трудовым законодательством, ограничивает режим общей материальной ответственности в следующем.

1. Взысканию подлежит лишь прямой действительный ущерб, неполученные доходы не взыскиваются. Например, если механизатор не засеял весной земельный участок сельхозкультурами, то с него нельзя взыскать стоимость неполученного урожая, поскольку это не составляет прямого действительного ущерба.

2. Работники, причинившие ущерб при нормальном производственно-хозяйственном риске, освобождаются от материальной ответственности. Так, если в результате применения неопробованного химпрепарата сорняки окажутся неуничтоженными, то работника, рискнувшего применить этот препарат, нельзя привлекать к материальной ответственности за дополнительные расходы по борьбе с разросшейся сорной растительностью на земельном участке.

3. Материальная ответственность работников за ущерб, причиненный ими при исполнении служебных обязанностей земельным угодьям (если дополнительно не оговорено законом), ограничивается пределами среднемесячного заработка, не возмещенные же средства ложатся на предприятия. Лишь в случаях, специально предусмотренных законом, материальная ответственность бывает полной, но в рамках причиненного действительного материального ущерба. Например, если водитель, нарушив правила дорожного движения, опрокинул автомобиль с мазутом, загрязнив придорожную пашню, то взысканный с него ущерб не будет превышать размера одного среднемесячного



заработка, и лишь в том случае, если ущерб причинен водителем, находившемся в нетрезвом состоянии, он будет взыскан в полном объеме, поскольку это указано в законе.

4. Для привлечения к материальной ответственности, предусмотренной трудовым законодательством, установлены определенные сроки. Так, если к ограниченной материальной ответственности возможно привлечь виновного работника не позднее месяца со дня обнаружения ущерба, а к полной – в течение одного года, то по гражданскому законодательству общий срок исковой давности – три года (ст. 196 ГК РФ).

5. Материальная ответственность за нарушения земельного законодательства, предусмотренная трудовым законодательством, может применяться в пределах до одного среднемесячного заработка руководителем предприятия.

Наконец, материальная ответственность, будучи компенсационной, применяется наряду и вместе со всеми остальными видами ответственности. Например, водитель, получив строгий выговор за опрокинутую в кювет автомашину с мазутом, одновременно возмещает ущерб, возникший от пролитого мазута и расходы по очистке загрязненной земли; агроном, не обеспечивший организацию обязательных противоэрозионных работ, наряду с уплатой штрафа обязан будет уплатить дополнительные расходы, возникшие из-за задержки с выполнением этих противоэрозионных мероприятий; водитель, умышленно разъезжавший на машине по посевам, наряду с наказанием обязан будет возместить полную сумму причиненного вреда.

### **Контрольные вопросы**

1. Что такое вещные права в земельном праве?
2. В чем заключается право пожизненного наследуемого владения?
3. Каково право бессрочного (постоянного) пользования земельным участком?
4. Что такое сервитуты?
5. Какие существуют иные, кроме вещных, права на землю?
6. Как происходит аренда земель и использование земельных участков для изыскательских работ?

7. Каковы признаки, присущие юридической ответственности?
8. В чем специфика юридической ответственности за нарушения земельного законодательства?
9. Какова структура состава правонарушения как основания для привлечения к ответственности за нарушения земельного законодательства?
10. В чем причины (основания) дифференциации юридической ответственности за нарушения земельного законодательства?
11. Каково содержание дисциплинарной ответственности за нарушения земельного законодательства?
12. Каково содержание административной ответственности за нарушения земельного законодательства?
13. Какие существуют виды уголовной ответственности за нарушения земельного законодательства?
14. В чем состоит имущественная ответственность за нарушения земельного законодательства и ее виды?

## **Глава 2. ПОНЯТИЕ, ЦЕЛИ И ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

### **2.1. Особенности земельного участка как объекта оценки**

Происходящие в Российской Федерации процессы перехода к рыночной модели экономики возродили право частной собственности и свободу предпринимательства, позволяющие субъектам рынка владеть, распоряжаться и пользоваться объектами недвижимости: зданиями, сооружениями, а также земельными участками различного целевого назначения.

Необходимым элементом рыночной экономики выступает институт независимой оценки собственности, без которого невозможны становление права собственности и демократизация экономической жизни.

В первую очередь это касается рынка недвижимости, развитие которого может определить в ближайшей перспективе характер изменений всей экономики. Земля является природной основой рынка недвижимости.

Деление имущества на движимое и недвижимое берет свое начало со времен римского права. В понятие недвижимого имущества входят физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами.

Процесс оценки недвижимости предполагает четкое определение собственно объекта оценки, его идентификацию, установление оцениваемых прав, обоснование выбора информационной базы при проведении расчетов и сведение к минимуму различных допущений и предположений в отношении используемых в расчетах данных.

В Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ; ст. 130) дается четкое определение термина «недвижимая вещь»: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в

том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства...».

Отличительной чертой движимого имущества является возможность его перемещения без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

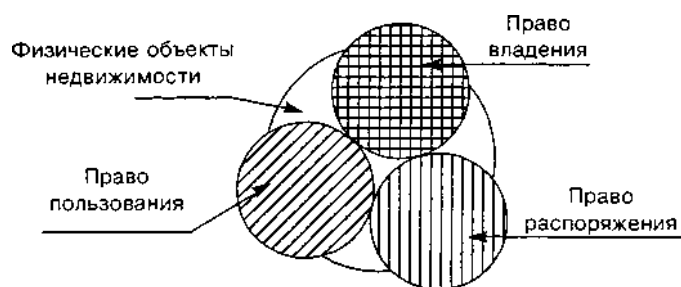
Таким образом, любой объект недвижимой собственности состоит из физических элементов (земельного участка, строений и других объектов) и юридических прав на них, которые должны быть узаконены, а именно:

1) границы земельного участка должны быть определены (отмечены межевыми знаками или иным образом на местности);

2) установлены права собственности и другие вещные права на земельный участок и расположенные на нем здания, сооружения и другие объекты недвижимости;

3) данные об объектах недвижимости должны быть зарегистрированы в государственных земельном и градостроительном кадастрах.

Следовательно, необходимо различать понятия недвижимости как совокупности физических объектов (земли и всего, что с ней неразрывно связано) и недвижимой собственности, включающей кроме материальных объектов интересы, преимущества и права, связанные с собственностью на эти объекты. Собственность представляет собой совокупность частных прав, включающих владение, распоряжение и пользование (рис. 1).



*Рис. 1. Составляющие недвижимой собственности*

Итак, под объектом недвижимой собственности понимается совокупность физических объектов и юридических прав на них. Неотъемлемыми частями земельного участка могут быть:

- здание (сооружение) или группа зданий (сооружений), расположенных на этом участке, подземные сооружения, относящиеся к данному участку;

- обособленные водные объекты, многолетние насаждения;

- инженерные сооружения и сети, осуществляющие подключение земельного участка и находящихся на нем зданий (сооружений) к объектам инфраструктуры квартала или города. Сюда же относятся доли собственности в объектах инженерной инфраструктуры, находящихся в совместной эксплуатации собственников недвижимости квартала или города;

- стационарные сооружения благоустройства территории участка;

- элементы хозяйственного, транспортного и инженерного обеспечения, относящиеся к данному объекту недвижимости, но расположенные вне границ его земельного участка;

- другие объекты, которые в совокупности с вышеперечисленными компонентами недвижимости составляют нерасторжимое конструктивное или функциональное целое.

Земельный участок является природным базисом любого объекта недвижимости. С физической точки зрения земля представляет собой поверхность планеты. Земля – это часть природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами и климатом.

Земельный участок – часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

При оценке земельного участка необходимо учитывать все улучшения, которые позволяют его эффективно использовать.

Улучшения – все изменения неосвоенного земельного участка, являющиеся результатом деятельности по его преобразованию для последующего использования.

Улучшения делятся на внешние и внутренние. К внешним улучшениям в населенных пунктах относят устройство улиц, тротуаров, дренажных и инженерных сетей. Внутренние улучшения – здания, сооружения, внутренний ландшафт, водопровод, канализация, дорожки и другие объекты, имеющиеся на территории участка.

В Земельном кодексе Российской Федерации (далее – ЗК РФ; п. 5 ст. 1) установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Согласно этому принципу все прочно связанные с земельным участком объекты следуют судьбе земельного участка (ст. 1 ЗК РФ). При переходе права собственности на здание или сооружение к собственнику здания переходят права на земельный участок, определяемые соглашением сторон (ст. 273 ГК РФ).

Таким образом, намечен переход к единому объекту недвижимости, включающему земельный участок и все улучшения.

В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости, что обусловлено:

- спецификой данного объекта;
- неразработанностью нормативно-правовой базы;
- неразвитостью земельного рынка в стране.

Специфика и уникальность земли как объекта оценки определяется следующим:

– невозможно свободное воспроизводство земельного участка в отличие от других объектов недвижимости. Земля является ограниченным природным ресурсом;

– каждый земельный участок неподвижен, т.е. имеет фиксированное местоположение;

– возможно многоцелевое использование земли:

— как средства производства. Сельскохозяйственные и лесные земли выступают средством производства сырьевых ресурсов, необходимых практически для всех отраслей экономики, а также продуктов питания,

— как пространства для социально-экономического развития. Земля является пространственным базисом для размещения других объектов недвижимости;

– земельный фонд является основой жизни и деятельности человека, он обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фонда. Поэтому во всех развитых странах государство законодательно регулирует использование земли одновременно как природного и хозяйственного объекта. В статье 1 ЗК РФ установлен приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды перед использованием земли в качестве недвижимого

имущества. Владение, пользование и распоряжение землей осуществляется свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;

– в отличие от других объектов недвижимости срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Кроме того, в условиях ограниченности предложения земельных участков под застройку стоимость земли, в отличие от стоимости зданий или сооружений, со временем увеличивается. Данная особенность учитывается при расчете коэффициента капитализации для земли;

– использование и охрана земли в Российской Федерации осуществляется с учетом того, что земля является основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях.

## **2.2. Основные цели экономической оценки земли**

Централизованное распределение бесплатной земли при игнорировании необходимости рыночной оценки ее стоимости привело к неэффективному землепользованию в сельском и лесном хозяйстве, а также обусловило нерациональную модель городского развития, например размещение промышленных зон, а также экологически вредных предприятий в центральной части городов.

Россия располагает огромными земельными ресурсами, однако отсутствие стоимостной оценки этой важнейшей части национального богатства, несовершенство земельного законодательства, бесплатность и обезличенность земли привели к их неэффективному использованию. Начатая в 1991 г. земельная реформа позволила ликвидировать монополию государственной собственности на землю, обеспечить значительное число граждан земельными участками, ввести платность землепользования, сформировать основы земельного рынка и его инфраструктуру.

Важнейшей задачей земельной реформы являются дальнейшие радикальные преобразования земельных отношений для осуществления практического перехода к гарантированным Конституцией Российской Федерации формам собственности на землю и развитию регулируемого государством земельного рынка на основе системы научно обоснованной экономической оценки стоимости земли.

Экономическая оценка земельного участка – деятельность по систематизированному сбору и анализу данных, необходимых для

определения стоимости земель различного целевого назначения на основе действующего законодательства и стандартов.

Результат оценки земельных участков существенно зависит от цели оценки, обуславливающей вид стоимости земельного участка, и права, которые к нему относятся.

Можно выделить четыре основных цели оценки земельных участков:

- удовлетворение потребностей развивающегося рынка земли;
- создание базы для налогообложения;
- реальное отражение их стоимости в бухгалтерском учете предприятий;
- составление государственного земельного кадастра, а также реальное стоимостное отражение земель в статистике национального богатства страны.

Первая цель оценки стоимости земельных участков – удовлетворение потребностей развивающегося рынка земли.

Земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться и переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. Государственная политика по развитию оборота земли и другой недвижимости направлена на решение следующих задач:

- расширение категорий земель, подлежащих приватизации, с одновременным определением видов земель, ограниченных в обороте и исключенных из него;
- законодательное ограничение предоставления земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования и прекращение предоставления в пожизненное наследуемое владение;
- стимулирование выкупа земельных участков под приватизированными предприятиями для включения земельных участков в уставный капитал предприятий;
- введение режима рассрочки платежей при выкупе земельных участков;
- повышение эффективности управления земельными участками, находящимися в государственной собственности, путем ее разграничения на федеральную, собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность;



- переход в основном на аукционный и конкурсный принцип предоставления (продажи) свободных земельных участков;
- упрощение процедур предоставления земли под жилищную и промышленную застройку (согласований, разрешений архитектурно-планировочных и градостроительных требований и др.);
- развитие системы ипотечного кредитования граждан и других участников рынка, инвестирующих свои средства на приобретение земли и другой недвижимости;
- расширение возможностей оборота прав аренды земли, находящейся в государственной и муниципальной собственности;
- усиление взаимодействия рынка земли и рынка ценных бумаг.

Рыночная стоимость земельных участков рассчитывается при операциях купли-продажи или сдачи в аренду, при определении стартовых цен на конкурсах и аукционах, для учета земельных участков в активах предприятий с целью привлечения новых пайщиков и дополнительной эмиссии акций и в других случаях.

В Международных стандартах оценки (МСО) подчеркивается, что для оценки рыночной стоимости оценщик вначале должен установить наиболее эффективное использование. Такое использование может быть продолжением существующего использования или некоторым альтернативным использованием. Этот вопрос разрешается на основе изучения данных рынка.

В исключительных ситуациях рыночная стоимость может иметь отрицательную величину. К таким случаям относятся:

- определенное арендованное имущество;
- некоторые специализированные объекты имущества;
- устаревшие объекты недвижимости, снос которых обходится дороже стоимости земельного участка;
- некоторые объекты, подвергшиеся воздействию загрязнения окружающей среды, и др.

Кроме рыночной стоимости в Постановлении Правительства РФ «Об утверждении стандартов оценки» предусмотрены также следующие виды стоимости (базы оценки):

- стоимость объекта оценки с ограниченным рынком – стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затрата-

ми, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров;

- стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

- стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;

- стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

В МСО стоимость в использовании определяется как стоимость конкретного имущества при конкретном использовании для конкретного пользователя и потому не связанная с рынком. Этот тип стоимости основывается на вкладе, вносимом данным имуществом в стоимость того предприятия, частью которого оно является, безотносительно к наиболее эффективному использованию этого имущества или к величине денежной суммы, которая могла бы быть получена от его продажи;

- инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

Она рассчитывается при обосновании инвестиционных проектов. В отличие от рыночной стоимости, которая является результатом сделки между продавцом и покупателем, имеющими типичную мотивацию), инвестиционная стоимость зависит от индивидуальных требований к инвестициям, предъявляемым конкретным инвестором.

Выделяют целый ряд существенных причин, вызывающих различия в величине рыночной и инвестиционной стоимостей одного и того же объекта оценки, такие, как:

- различия в оценках величины будущих потоков доходов;
- различия в определении уровня риска и факторов риска, присущих объекту оценки, и требуемой ставки доходности;

– различия в степени прогнозируемости и уровне финансовых издержек, и налоговом статусе (налоговые льготы, ставки, база для налогообложения);

– синергический эффект от сочетания с другими осуществляемыми операциями, инвестициями или вложениями в акции других компаний.

Страховая стоимость – денежная сумма, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы имущества, рассчитанная в соответствии с методиками, используемыми в сфере государственного, и частного страхования. Страховая стоимость базируется на принципе замещения или воспроизводства объектов недвижимости, подверженных риску уничтожения.

В Российской Федерации все виды страхования объединяются в две группы: имущественное и личное страхование. Личное страхование охватывает риски причинения ущерба жизни и здоровью людей. По договору имущественного страхования могут быть застрахованы следующие имущественные интересы:

– риск утраты (гибели), недостачи или повреждения имущества: недвижимости, машин и оборудования, товарно-материальных запасов и др. (ст. 930 ГК РФ);

– риск ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц, а в случаях, предусмотренных законом, также ответственности по договорам – риск гражданской ответственности (ст. 931–932);

– риск убытков от предпринимательской деятельности из-за нарушения своих обязательств контрагентами Предпринимателя или изменения условий этой деятельности по не зависящим от предпринимателя обстоятельствам, в том числе риск неполучения ожидаемых доходов – предпринимательский риск.

### **2.3. Экономические принципы оценки земли**

Оценка земли подразделяется на массовую кадастровую оценку земельных участков и рыночную оценку единичных участков.

Кадастровая оценка земли – это массовая оценка, которая представляет собой совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости земельных участков в

границах административно-территориального образования по оценочным зонам (кластерам).

Государственная кадастровая оценка земель проводится по единой методике в целях обеспечения сопоставимости результатов оценки на территории всей Российской Федерации. Главная цель кадастровой оценки – создание базы для налогообложения. В соответствии с гл. 31 «Земельный налог» Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков.

Целью рыночной оценки земельного участка является определение рыночной (инвестиционной, специальной) стоимости единичного земельного участка на дату оценки независимыми оценщиками в соответствии с принятыми стандартами и методами оценки.

Кадастровая и единичная оценка земли проводится с использованием доходного, сравнительного и затратного подходов, основывающихся на информации о сделках на рынке земли и иной недвижимости, уровне арендной платы и доходности использования земельных участков. Данная информация дополняется анализом рентообразующих факторов, включая качество и местоположение земельных участков, произведенные на них улучшения, уровень социального и инженерно-транспортного обустройства территории и др. Правительство Российской Федерации или уполномоченные им органы федеральной исполнительной власти разрабатывают и утверждают:

– порядок проведения и методику кадастровой оценки земли для налогообложения и иных государственных целей, предусмотренных федеральными законами. В соответствии со ст. 66 ЗК РФ органы исполнительной власти субъектов РФ утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу);

– методики рыночной оценки земельного участка в случаях изъятия участка для государственных или муниципальных нужд, проведения судебной экспертизы, продажи, залога и внесения в качестве вклада в уставный капитал товариществ и обществ земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

– методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков и рыночной стоимости права аренды земельных участков.

Основой определения стоимости конкретных земельных участков служат рыночные цены. Рыночные цены на земельные участки формируются в процессе взаимодействия спроса и предложения. При этом продавцы, покупатели и другие субъекты рынка руководствуются совокупностью экономических принципов, характеризующих их поведение и определяющих величину оценки стоимости конкретного земельного участка.

Экономические принципы оценки земли условно можно разделить на три группы (рис. 2).



Рис. 2. Схема принципов оценки земли

Первую группу принципов оценки образуют принципы, основанные на представлениях потенциальных земельных собственников.

Исходным принципом оценки рыночной стоимости земель различного назначения выступает принцип полезности, который означает, что чем больше земельный участок способен удовлетворить потребности собственника (пользователя), тем выше его полезность и стоимость.

Полезность выступает ключевым критерием для оценки любого недвижимого имущества. Полезность – понятие относительное, рассматриваемое применительно к конкретным условиям. Для некоторых видов недвижимого имущества оптимальная полезность достига-

ется, если объекты эксплуатируются как отдельные, другие могут оказаться более полезными в составе некоторого комплекса.

Поэтому целесообразно различать полезность имущества, рассматриваемого отдельно, и его полезность как части комплекса. Оценщик должен рассматривать имущество так, как его воспринимает рынок: либо как отдельный объект, либо как часть имущественного комплекса.

В экономической оценке полезность обусловлена совокупностью характеристик земельного участка, которые определяют целевое назначение, возможность и способы его эксплуатации, а в результате – величину и сроки получения доходов или других выгод от использования земли, таких как эксплуатация в особом режиме или связь с историческими ценностями. Основными признаками, по которым определяется полезность конкретного земельного участка, могут быть объем и характер правомочий собственника земельного участка, формы и величина выгод, размер, риск и время получения денежного потока от использования участка и иные характеристики условий землепользования или местоположения (например, престижность).

Полезность для каждого потребителя индивидуальна, она количественно и качественно определена во времени и пространстве. Например, для сельскохозяйственных и лесных земель полезность обусловлена величиной ренты по плодородию и местоположению, а для земель под застройку особое значение имеет местоположение, внешнее окружение и потенциал повышения стоимости конкретного участка.

Необходимо особо подчеркнуть, что земля выступает в качестве общественного блага, поскольку она служит местом обитания и условием жизни людей, выполняя важнейшую экологическую функцию. Поэтому весь земельный фонд страны не может являться объектом коммерческого использования. Он включает земли различного целевого назначения, которые удовлетворяют не только индивидуальные, но и общественные потребности. К объектам совместного использования относятся национальные парки и заповедники, культовые и исторические территории, некоммерческие государственные объекты недвижимости и т.п. Кроме того, совершение сделок с земельными участками регулируется конституционными нормами, земельным, гражданским, лесным, экологическим законодательством.

Принцип замещения означает, что стоимость земельного участка зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные или заменяющие его участки. Данный принцип учитывает возможность альтернативного выбора для покупателя, т.е. при наличии определенного числа однородных (по полезности или доходности) земельных участков самым высоким спросом будут пользоваться участки с наименьшей ценой. Кроме того, принцип замещения определяет максимальную стоимость единого объекта недвижимости. Например, для земельных участков в населенных пунктах верхняя граница рыночной стоимости недвижимости устанавливается на основе затрат на строительство заменяющей недвижимости в приемлемые сроки.

Принцип замещения наиболее полно реализуется в новых поселениях, районах массовой жилой и дачной застройки, где высок уровень стандартизации архитектурных и градостроительных проектов и преобладают однотипные, земельные участки.

Принцип ожидания определяется тем, какой доход или удобства от использования земельного участка, включая выручку от последующей продажи, ожидает получить потенциальный покупатель (инвестор). Данный принцип лежит в основе оценки стоимости земельных участков доходным подходом, когда оценочная стоимость определяется как сумма текущих стоимостей будущих доходов. По отношению к земле сельскохозяйственного назначения принцип ожидания проявляется в том, что стоимость участка отражает капитализированную величину ожидаемой ренты от сельскохозяйственного производства.

Стоимость земельного участка в населенном пункте, отведённого под жилую застройку, будет отражать капитализированную величину арендной платы (реальной или потенциально возможной), которую можно будет получить от эксплуатации земельного участка со строениями. Кроме того, поскольку использование земельных участков носит длительный характер, то оценка их рыночной стоимости в конкретном районе всегда учитывает перспективные тенденции развития данной территории. В этом отношении данный принцип заставляет оценщика более тщательно анализировать и сопоставлять влияние принципов спроса и предложения, конкуренции, отражающих текущую рыночную ситуацию.

Вторая группа принципов оценки обусловлена процессом использования земли и включает принципы остаточной продуктивно-

сти, предельной производительности, сбалансированности и разделения элементов недвижимости и имущественных прав на них.

Согласно классической теории экономики, разработанной первоначально для сельскохозяйственных земель, доход, приписываемый земле, трактуется как остаточный, а стоимость земли определяется величиной остаточного дохода.

Как известно, процесс любого производства представляет собой соединение четырех групп факторов: земли, труда, вещественного капитала и предпринимательских способностей (менеджмента). Так как земля неподвижна, то труд, капитал и управление должны быть привлечены к ней. Поэтому собственник земли сначала должен оплатить расходы по привлечению других факторов производства, после чего оставшийся доход может быть отнесен к земле.

Для плодородной земли характерен более высокий доход, и поэтому она будет обладать более высокой стоимостью. Если возрастёт цена сельскохозяйственных продуктов, то возрастет остаточный доход от земли и сама стоимость земли.

Таким образом, принцип остаточной продуктивности раскрывает особое положение земли в системе факторов производства и объясняет, почему ее остаточная стоимость может быть подвержена сильным колебаниям.

Принцип предельной производительности гласит: добавление факторов производства или улучшений к земельному участку эффективно до тех пор, пока чистая отдача увеличивается быстрее затрат.

Предельная производительность земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда, выступающих в качестве основного средства производства, связана с понятием естественного и экономического плодородия почвы. Если первое обусловлено природными факторами, то экономическое плодородие достигается за счет целенаправленного улучшения свойств почвы и более эффективного ее использования путем интенсификации производства на основе применения машин, удобрений, передовой агротехники, т.е. связано с научно-технической революцией и деятельностью человека. При рациональной системе хозяйствования происходит повышение плодородия почвы. Важным условием этого выступает государственный контроль за соблюдением земельного законодательства, использованием и охраной земель, который осуществляют федеральные органы госу-



дарственной власти, органы государственной власти субъектов РФ, специально уполномоченные органы государственной власти по контролю за использованием и охраной земель, а также органы местного самоуправления. К сожалению, на практике имеется много примеров истощения плодородия почв.

В населенных пунктах принцип предельной производительности учитывается через возрастающую или уменьшающуюся доходность каждой части земельного участка с улучшениями.

Принцип сбалансированности предполагает, что все факторы, обуславливающие полезность или доходность какого-либо земельного участка, сбалансированы между собой таким образом, что достигается максимальная стоимость земли.

Для земельных участков с улучшениями сбалансированность характеризуется показателями емкости и эффективности. Емкость показывает, сколько объектов недвижимости может быть приложено к данному земельному участку. Эффективность определяется тем, какой уровень прибыли может обеспечить сочетание земельного участка с расположенными на нем строениями при реализации различных проектов застройки. Например, живописный вид участка, его естественные особенности – растительность, наличие ручьев и водоемов, престижное местоположение – могут обусловить более эффективное использование при строительстве коттеджей по сравнению со строительством производственных или складских помещений.

Таким образом, максимальная стоимость земельного участка достигается в том случае, когда его застройка является сбалансированной.

Сбалансированность нарушается, если сооружения на земельном участке характеризуются недостаточными усовершенствованиями или, наоборот, имеют излишние улучшения по отношению к данному земельному участку, например его размеру. Так, в настоящее время в ближайшем Подмосковье при коттеджной застройке сбалансированным является соотношение между площадью коттеджа и общей площадью земельного участка не менее 1:10.

Принципы предельной производительности и сбалансированности играют большую роль при определении варианта наиболее эффективного использования земельного участка.

Принцип разделения элементов недвижимости и имущественных прав на них означает, что физические элементы единого объекта недвижимости и имущественные права на него можно разделять и соединять таким образом, чтобы достигнуть максимальной стоимости объекта.

Характерная черта земельного участка заключается в том, что он не может быть перемещен с одного места в другое, т.е. имеет фиксированное местоположение. Поэтому переход земельного участка от продавца к покупателю происходит путем передачи прав на него. Чем более совершенны нормативные документы, регулирующие разнообразные права на земельную недвижимость и их отчуждение, тем шире и динамичнее земельный рынок, тем ниже степень риска и рациональнее затраты, связанные с приобретением недвижимости.

При разделении физических элементов единого объекта недвижимости и имущественных прав на него возможны следующие варианты:

- пространственное разделение:
  - разделение прав на воздушное пространство,
  - на почвенный слой земли,
  - на подземное пространство с недрами,
  - на водные ресурсы прибрежных полос,
  - деление земельного массива на отдельные участки, здания и строения;
- разделение по видам имущественных прав:
  - аренда,
  - ограниченное использование,
  - ипотека,
  - внесение в уставные капиталы предприятий,
  - эмиссионное обеспечение для выпуска акций;
- разделение по времени владения или пользования:
  - краткосрочная и долгосрочная аренда,
  - бессрочное пользование,
  - срочное пользование,
  - пожизненное наследуемое владение,
  - право хозяйственного ведения, оперативного управления.

Третья группа принципов оценки отражает действие рыночной среды и включает принципы спроса и предложения, конкуренции, соответствия, изменения внешней среды.

Принцип спроса и предложения выражает взаимозависимость между растущей потребностью в земельных участках в процессе социально-экономического развития общества и природной ограниченностью их предложения.

Спрос на земельные участки формируется под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на следующие группы:

- экономические: темпы экономического роста, развитие инфраструктуры и транспорта, уровень занятости населения, величина доходов и цен, отраслевая и региональная структура производства и др.;

- демографические: численность и плотность населения в данном регионе, возрастной и профессиональный состав, миграция населения, средний размер семьи и др.;

- природно-климатические: продолжительность времен года, водный режим, физические характеристики участка (тип почвы, рельеф, форма участка) и др.;

- административные: территориально-экономическое зонирование, политика государства в области налогов, цен, кредита, правовое регулирование земельного рынка.

Предложение земли в целом выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой. В этом проявляется одна из особенностей земли как свободно не воспроизводимого товара. Соотношение спроса и предложения определяет текущий уровень цен на земельные участки. Принцип спроса и предложения как основа механизма рыночного саморегулирования объясняет различия в цене земельных участков в зависимости от их целевого назначения, разрешенного использования, формы собственности и местоположения.

Принцип конкуренции означает, что цены на земельные участки устанавливаются посредством постоянного соперничества субъектов рынка, которые стремятся к получению максимальной прибыли.

Высокая норма прибыли стимулирует привлечение капиталов на земельный рынок и усиливает конкуренцию. Однако при наличии монополизма сверхприбыль порождает разрушительный характер кон-

куренции, подрывает действие рыночных механизмов, а в конечном счете приводит к искажению реальной стоимости земли. Особенно опасен этот процесс для стадии зарождения и становления рыночных земельных отношений, что характерно для нашей страны.

Учет принципа конкуренции проявляется в том, что если на земельном рынке ожидается обострение соперничества, то оценщик или уменьшает величину прогнозируемых доходов или повышает степень риска. Кроме того, если собственник получает доход, превышающий среднерыночную величину, то вероятность дальнейшего поступления дохода требует тщательного обоснования, например заключения договоров долгосрочной аренды.

Принцип соответствия подразумевает, что максимальная рыночная стоимость земли возникает тогда, когда имеется совместимый характер землепользования различных участков сельскохозяйственного назначения, а также достаточный уровень архитектурной однородности или сходства с окружающими объектами в использовании, по размеру и стилю земельных участков населенных пунктов.

Использование земельного участка будет эффективным, если затраты на его приобретение и освоение соответствуют полезности или доходности построенного на нем объекта недвижимости и отвечают существующим в данном регионе стандартам, потребностям и ожиданиям. Таким образом, соответствие означает, в какой степени архитектурный стиль и уровень удобства и услуг, предлагаемых имущественным комплексом, отвечают потребностям и ожиданиям рынка.

Принцип соответствия требует определенного местоположения участка с точки зрения приобретения материально-технических средств или продажи товаров и услуг. Так, при строительстве складских помещений предпочтение отдается участкам, имеющим выход на крупные шоссе или железнодорожные станции. Для таких объектов как кафе, рестораны, мотели, бензоколонки, магазины хозяйственных товаров, запчастей, горюче-смазочных материалов большое значение имеет визуальная открытость со стороны дорожного движения.

При выборе местоположения земельного участка необходимо принимать во внимание внешние объекты, существование которых может создать неудобства и нанести вред планируемой застройке. Например, не допускается сочетание объектов отдыха и малопривле-

кательных производственных зданий и сооружений, загрязняющих окружающую среду, источников шума, неприятных запахов и т.п.

Критерии соответствия, как и стандарты в целом, совершенствуются по мере роста городов и нарастания многообразия форм землепользования.

Принцип изменения внешней среду предполагает учет при оценке земельных участков возможных изменений экономических, социальных, юридических условий, при которых используется земля, и учет внешнего окружения.

Земельные участки, наряду с расположенными на них объектами недвижимости, подвержены влиянию внешних факторов значительно больше, чем любой другой вид товаров или услуг. Это обусловлено физической неподвижностью земли, ее фиксированным местоположением. При этом можно выделить несколько уровней внешнего воздействия: макроэкономический; региональный; местный.

На макроэкономическом уровне на рыночную стоимость земельных участков оказывают влияние такие факторы как: тенденции развития экономики, темпы экономического роста, структурные преобразования, уровень занятости и реальных доходов населения, налогообложение имущества, государственная земельная и кредитная политика, законодательство по охране окружающей среды и др.

На региональном и местном уровне велико воздействие местного законодательства, налоговой политики администрации, интенсивности строительства, уровня развития ипотеки, инфраструктуры в районе и особенно транспорта. Необходимо также учитывать, на какой стадии развития (рост, зрелость, упадок) находятся город, район или отрасль производства.

Влияние указанных ранее трех групп принципов оценки обобщает принцип наиболее эффективного использования (НЭИ).

НЭИ означает, что из возможных вариантов использования земельного участка выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности единого объекта недвижимости. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости земли.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка зависит от альтернативных вариантов его использования, а не только от текущего землепользования. Данный принцип является обобщающим для оценки рыночной стоимости земли, так как позволяет определить ва-

риант, приносящий максимально возможный доход от земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какие строения находятся на нем на дату оценки.

НЭИ определяется как использование, которое:

- является законодательно разрешенным, т.е. соответствует юридическим нормам, включая нормы землепользования и охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории и архитектуры, благоустройству прилегающей территории;

- физически осуществимо;

- финансово выполнимо;

- обеспечивает наивысшую стоимость земельного участка.

В российской практике НЭИ обычно оценивается в два этапа: рассматривается, во-первых, незастроенный земельный участок, во-вторых, участок земли с существующими улучшениями.

Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект наиболее эффективно построить с учетом правовых, градостроительных, экологических и иных- ограничений, а также перспектив развития района.

Если на земельном участке уже имеется застройка, то, как показывает практика, его существующее использование может не соответствовать наиболее эффективному варианту. Сложившееся использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при ее оптимальном применении не превысит общую стоимость земли и построек при текущем использовании за вычетом затрат по сносу имеющихся сооружений.

В МСО наиболее эффективное использование имущества определяется как вероятное, физически возможное, имеющее надлежащее оправдание, юридически допустимое и финансово осуществимое и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Применение этого определения позволяет оценщику определять степень износа и устаревания зданий, объективно обусловленный характер улучшений для земельного участка, судить об осуществимости реабилитационных и реновационных проектов, а также ориентироваться во многих других ситуациях, связанных с оценкой.

Все вышеперечисленные принципы оценки земельного участка тесно взаимосвязаны и в зависимости от специфики оцениваемого объекта, назначения земли, используемого метода оценки могут играть основную или вспомогательную роль.

Изложенные выше принципы представляют собой теоретическую основу оценки стоимости земельных участков. На них базируются три фундаментальных подхода к оценке земельного участка: доходный, сравнительный и затратный.

#### **2.4. Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка**

Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка включает пять этапов:

- определение основных вопросов оценки;
- сбор, проверка и анализ информации;
- анализ наиболее эффективного использования земельного участка;
- расчет рыночной стоимости на основе трех подходов к оценке – затратного, сравнительного, доходного – и согласование полученных результатов;
- подготовка отчета об оценке.

Этап 1. Определение основных вопросов оценки. На этом этапе оценщик устанавливает следующие параметры оценки:

- цель оценки;
- стандарты оценки, в соответствии с которыми определяется стоимость;
- правовой режим и объем оцениваемых прав на земельный участок.

При оценке земельного участка необходимо четко определить следующие признаки, характеризующие правовой режим его использования:

- категория земель, в границах которых расположен земельный участок. Для городских земель также вид территориально-экономической зоны: жилая, общественно-деловая, производственная, инженерной и транспортной инфраструктуры, рекреационная, сельскохозяйственного использования, военных объектов и др.;
- разрешенное использование земельного участка;

- форма собственности;
- кадастровый номер;
- сервитуты и ограничения вещных прав на земельный участок;
- наличие застройки;
- определение даты проведения оценки. Дата определения стоимости земельного участка, как правило, не должна быть позже даты его последнего осмотра оценщиком.

Этап 2. Сбор, проверка и анализ информации. Данные, используемые для оценки, можно подразделить на общие и специальные. Сбор общих данных предполагает анализ информации, характеризующей природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость земельного участка в масштабах района его расположения.

Сбор специальных данных предполагает анализ детальной информации, относящейся к оцениваемому объекту. Указанные данные используются в отчете об оценке для характеристики объекта оценки, потенциала его местоположения, анализа ситуации в регионе с характеристикой состояния рынка земли и недвижимости, для выбора методов оценки и т.п. При сборе и анализе информации особое внимание обращается на шесть разделов, приводимых ниже.

Юридическое описание и регистрационные данные:

- а) договор на передачу титула собственности;
- б) документы, описывающие границы участка и удостоверяющие его площадь;
- в) информация о собственнике или арендаторе;
- г) характеристика сервитутов;
- д) правила зонирования и функционального использования;
- е) градостроительные требования к землепользованию (градостроительные регламенты, требования государственных градостроительных нормативов и правил и др.);
- ж) различного рода ограничения: законодательные, административные, санитарно-экологические и рекреационные; коммунальные, ограничения по теплоснабжению, водоснабжению, газоснабжению и электроснабжению, средствам связи, канализации и другие, связанные с мощностью существующих инженерных сетей и инфраструктуры при подключении к ним.

Физические характеристики земельного участка.



Описание размера и формы земельного участка включает его размеры, фронтальную границу, ширину и глубину, а также указывает какие-либо преимущества или недостатки, связанные с физическими характеристиками. Оценщик описывает участок и анализирует, каким образом его форма и размер влияют на стоимость объекта собственности. Особое внимание уделяют характеристикам, которые являются необычными для данного района. Влияние размера и формы оцениваемого участка варьируется в зависимости от его вероятного назначения. Например, участок необычной формы может быть пригодным для дома отдыха, но непригодным для осуществления некоторых видов коммерческой или промышленной деятельности.

Фронтальная граница – это измеряемая в метрах сторона участка, выходящая на улицу, железную дорогу, реку или имеющая какую-либо другую географическую особенность, признаваемую рынком.

Часто участок бывает больше или меньше соседних, что оказывает влияние на стоимость и рассматривается в анализе наиболее эффективного использования. Функциональная полезность участка часто связана с оптимальным размером и соотношением фронтальной границы и глубины. Оценщику следует учитывать это обстоятельство в ходе определения стоимости участков с необычной формой или размером. Тенденции стоимости могут быть выявлены из данных о рыночных продажах или из аренды участков различных размеров.

К типичным физическим характеристикам земельного участка относятся:

- а) размер (площадь);
- б) форма (конфигурация);
- в) топография (рельеф);
- г) ландшафт;
- д) инженерно-геологические условия для застройки, результаты инженерно-изыскательских работ (если они проводились);
- е) состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.).

Описание зданий, строений, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в пределах земельного участка, включая объемно-планировочные и конструктивные характеристики (материал стен, крыши, возраст, состояние и др.).

Характеристика местоположения и прилегающей территории:

а) использование примыкающих участков (жилье, административные, коммерческие, промышленные здания и т.п.);

б) ориентация улучшений, наличие застройки в прилегающих районах;

в) наличие улиц, аллей, маршрутов общественного транспорта;

г) возможность подъезда непосредственно к участку, качество и состояние дорог;

д) близость и интенсивность движения транспорта, уровень шума;

е) наличие зеленых насаждений (тип, возраст, состояние);

ж) состояние окружающей среды;

з) негативное воздействие природных, экологических и социальных факторов: природные – подверженность района местоположения участка затоплениям, оползням, землетрясениям, близкое залегание грунтовых вод, экологические – изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, электромагнитное и радиационное излучение и пр.

Анализ экономических факторов:

а) цены соседних участков;

б) наличие инженерных коммуникаций (подземных и надземных) или возможность их прокладки, величина расходов на их создание (электрические сети, водопровод, канализация, газопровод, теплотрасса, телефонная сеть и др.);

в) данные о продажах аналогичных земельных участков;

г) данные о стоимости аренды земельных участков;

д) данные о затратах на новое строительство или на улучшения объекта для его эффективного использования (для завершения строительства объекта и его нормальной эксплуатации);

е) данные о доходах и затратах от использования объекта;

ж) этап жизненного цикла оцениваемого земельного участка:

находится в эксплуатации,

временно не эксплуатируется,

земельные участки, подготавливаемые к продаже или передаче.

Особые факторы, вытекающие из местоположения конкретного участка.

К отчету оценщик прикладывает карту местности, показывающую участок и его местоположение, а также фотографии земельного участка и его улучшений.

#### Источники информации

– Непосредственный осмотр земельного участка и прилегающей территории и изучение документации для идентификации объекта оценки, т.е. установления тождественности между тем, что записано в документах, и тем, что реально существует.

– Получение информации от собственника объекта и представителей эксплуатационных служб.

– Исследование земельного рынка и практики продаж.

Этап 3. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка. Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, т.е. наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым, и в результате, которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной. НЭИ рассматривается как с точки зрения «условно вакантного» состояния земельного участка, так и с учетом вариантов улучшения характеристик уже существующего на участке объекта. НЭИ земельного участка определяется с учетом возможного обособленного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка. При этом возможно репрофилирование характера использования участка или снос имеющихся объектов без нанесения какого-либо ущерба окружающей среде. При определении НЭИ принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- текущее использование земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости.

Этап 4. Расчет рыночной стоимости на основе трех подходов

к оценке – затратного, сравнительного, доходного – и согласование полученных результатов. В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщик при проведении оценки использует (или обосновывает отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Он самостоятельно определяет в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, разработанных в соответствии с Постановлением Правительства РФ «Об утверждении стандартов оценки» от 6 июля 2001 г. № 519 и утвержденных Распоряжением Министерства России от 6 марта 2002 г. № 568-р, рекомендуется использовать:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Методы сравнения продаж, выделения и распределения основаны на сравнительном подходе. На доходном подходе основаны методы капитализации земельной ренты, остатка и предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения [21].

Каждый из этих методов может привести к получению различных величин стоимости земельного участка. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и вывести итоговую величину стоимости земли на основании наиболее подходящих и надежных данных. Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное (например, расчет диапазона величин).

Этап 5. Подготовка отчета об оценке. Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке. Основные

требования к содержанию отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка изложены в следующих документах:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. Постановление Правительства РФ «Об утверждении стандартов оценки» от 6 июля 2001 г. № 519.

3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р.

4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков. Распоряжение Минимущества России от 10 апреля 2003 г. № 1102-р.

Как показывает практика, пока еще не сложилась устоявшаяся форма представления данных и содержания отчета не только в сфере оценки земли, но и в сфере оценки объектов недвижимости в целом.

Разные фирмы и оценочные структуры применяют разные формы отчетов, причем содержательная часть этих отчетов по полноте информации и функциональному назначению может существенно различаться. Такое положение существенно затрудняет восприятие представленных данных и не всегда позволяет заказчику оценить правильность полученных результатов.

При составлении отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка целесообразно руководствоваться следующими требованиями:

– своевременное составление в письменной форме и передача заказчику отчета об оценке земельного участка является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором;

– отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки земельного участка, используемые стандарты оценки, цели и назначение оценки земельного участка, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки земельного участка, отраженных в отчете;

– если при проведении оценки земельного участка определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны

быть указаны критерии установления оценки земельного участка и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости земельного участка;

– отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенными с точки зрения полноты обоснования, примененного им метода расчета стоимости конкретного земельного участка;

– для проведения оценки земельных участков законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов (например, по кадастровой оценке, земель поселений);

– отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется его печатью.

Обобщим рассмотренные этапы процедуры оценки рыночной стоимости земельного участка.

Этап 1. Определение основных вопросов оценки

Цель оценки.

Вид определяемой стоимости.

Установление оцениваемых имущественных прав.

Дата проведения оценки.

График работ по оценке.

Источники информации.

Выбор методов оценки.

Затраты на проведение оценки.

Денежное вознаграждение за проведение оценки.

Составление договора на оценку.

Этап 2. Сбор, проверка и анализ информации Осмотр объекта и прилегающей территории.

Юридическое описание единого объекта недвижимости. Физические характеристики и местоположение.

Экономическая информация.

Проверка достоверности собранной информации.

Анализ и обработка информации.

Этап 3. Анализ наиболее эффективного использования Анализ земельного участка - как незастроенного. Анализ земельного участка с имеющимися улучшениями: правовая обоснованность выбранного варианта использования; физическая осуществимость; финансовая

целесообразность; наивысшая стоимость единого объекта недвижимости.

Этап 4. Расчет рыночной стоимости на основе трех подходов и согласование полученных результатов

Оценка стоимости на основе доходного подхода.

Оценка стоимости на основе сравнительного подхода.

Оценка стоимости на основе затратного подхода.

Проверка полученных данных о величине стоимости. Допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации.

Выведение итоговой величины стоимости.

Этап 5. Подготовка отчета об оценке.

### **Контрольные вопросы**

1. В чем различие между понятиями «недвижимость» и «недвижимая собственность»?

2. Какие объекты относятся Гражданским кодексом РФ к недвижимым вещам?

3. Почему земельный участок является неотъемлемой частью единого объекта недвижимости?

4. В чем заключаются особенности земли как объекта стоимостной оценки?

5. Что такое улучшения и на какие виды они подразделяются?

6. Для каких целей необходима оценка земли в Российской Федерации?

7. Какие факторы обуславливают сложность оценки земельных участков в Российской Федерации?

8. Что понимается под экономической оценкой земельного участка?

9. В чем суть понятия «рыночная стоимость земельного участка»?

10. В чем заключается отличие рыночной стоимости от инвестиционной стоимости земельного участка?

11. В чем состоит отличие между кадастровой и рыночной оценкой земельных участков?

12. В чем заключается противоречие между принципами ожидания и спроса, и предложения?

13. В чем проявляется взаимосвязь принципа полезности с принципами ожидания и замещения?

14. Каковы различия между принципами сбалансированности и соответствия?

15. Как определяется наиболее эффективное использование в Международных стандартах оценки?

16. Какие факторы учитываются при определении варианта наиболее эффективного использования земельного участка?

17. Возможна ли ситуация, когда у незастроенного земельного участка на окраине города не будет варианта наиболее эффективного использования? Под влиянием каких факторов эта ситуация может измениться?

18. Какие этапы включает процедура оценки рыночной стоимости земельного участка?



### Глава 3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В мировой практике для кадастровой и единичной оценки земельных участков применяются три подхода:

- 1) доходный;
- 2) сравнительный;
- 3) затратный (техника остатка).

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р, оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) доходный, сравнительный и затратный подходы к оценке [21. С. 3]. В рамках каждого из подходов оценщик вправе самостоятельно выбирать конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Подходы и методы оценки земельных участков можно проиллюстрировать с помощью схемы (рис. 3).

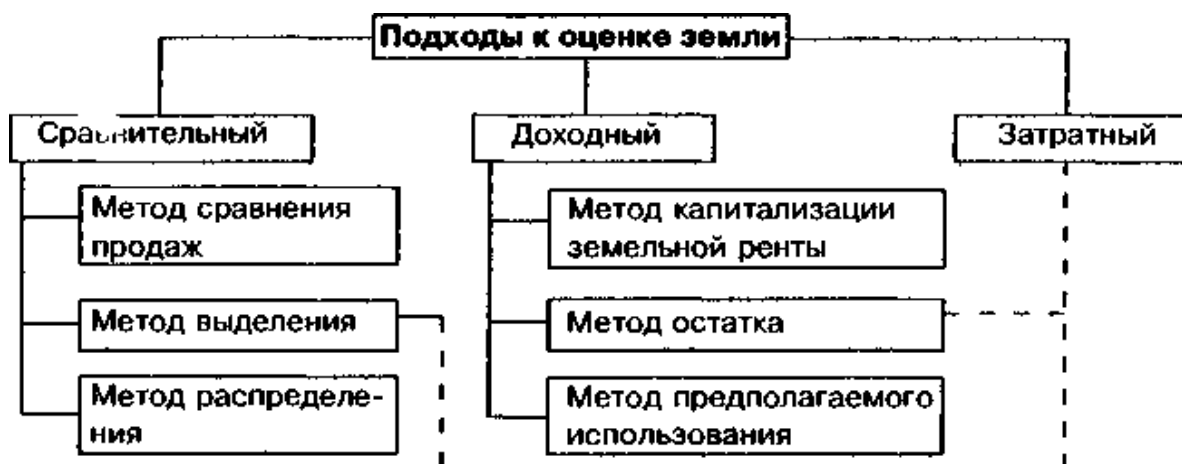


Рис. 3. Схема подходов и методов оценки рыночной стоимости земельных участков

Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными подходами. Существенные расхождения стоимости земли, рассчитанной при разных подходах, указывают либо на ошибки в оценках, либо на несбалансированность земельного рынка.

### **3.1. Экономическое содержание доходного подхода**

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

В основе доходного подхода лежат четыре принципа:

- 1) принцип наиболее эффективного использования;
- 2) принцип ожидания;
- 3) принцип спроса и предложения;
- 4) принцип замещения.

Стоимость земельного участка рассчитывается путем капитализации годового дохода, приносимого участком земли, или путем дисконтирования ожидаемых будущих доходов и выручки от последующей перепродажи земельного участка.

Капитализация представляет собой деление дохода от использования земельного участка на соответствующий коэффициент капитализации, в результате чего величина доходов превращается в стоимость земельного участка.

Доходный подход включает три метода:

- 1) метод капитализации дохода (земельной ренты);
- 2) метод остатка (техника остатка для земельного участка);
- 3) метод предполагаемого использования.

Техника расчетов доходным подходом сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а коэффициент капитализации зависит от состояния экономики и особенно ее финансовой системы, правового регулирования земельного рынка. Использование доходного подхода требует проведения широ-

ких экономических и рыночных исследований для определения значений коэффициента капитализации, а также знания основ финансовой математики. Тем не менее, математическую точность процедур, используемых при данном подходе, не следует ошибочно принимать за указание на точность результатов.

При анализе доходов и расходов можно использовать как ретроспективные (за прошлые периоды), так и прогнозные данные. При этом данные можно брать как до, так и после налогообложения. Главное условие, которое необходимо соблюдать при расчетах, состоит в том, что потоки денежных средств от эксплуатации оцениваемого и сопоставимого земельных участков должны определяться на одинаковой основе. Неправильно сравнивать потоки, рассчитанные на основе ретроспективных данных, с потоками, определенными на основе прогнозных данных (особенно выраженные в рублях); то же самое относится и к учету налогообложения.

### 3.2. Метод капитализации дохода

Метод капитализации дохода (земельной ренты) основан на определении годового дохода от владения земельным участком и делением его на коэффициент капитализации или умножением на срок капитализации, т.е. период, необходимый для окупаемости или воспроизводства земледельческого капитала.

Расчеты стоимости земли методом капитализации дохода основаны на использовании следующей формулы:

$$\text{Стоимость земли} = \frac{\text{Доход}}{\text{Коэффициент капитализации}}$$

*Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка методом капитализации дохода включает следующие этапы:*

- 1) определение величины капитализируемого дохода;
- 2) определение коэффициента капитализации;
- 3) определение рыночной стоимости земельного участка.

**Этап 1.** *Определение величины капитализируемого дохода.*

Доход от земельного участка рекомендуется определять за первый год после даты проведения оценки. В зависимости от *целевого назначения земельного участка в качестве дохода* могут выступать:

- а) земельная рента при оценке сельскохозяйственных и лесных земель;
- б) земельная арендная плата при оценке земель поселений;
- в) часть дохода от единого объекта недвижимости, приходящаяся на застроенный земельный участок, рассчитанная методом остатка;
- г) доход от прироста стоимости земельного участка, получаемый при его продаже в будущем.

**Этап 2. Определение коэффициента капитализации.** В отличие от оценки зданий и сооружений при определении стоимости земли коэффициент капитализации включает только один элемент, а именно ставку дохода, норма возмещения не применяется, так как срок эксплуатации земельного участка не ограничен.

В мировой практике сложилось четыре подхода к расчету коэффициента капитализации, первоначально разработанных для капитализации земельной ренты, т.е. оценки сельскохозяйственных земель.

*Первый подход* рассматривает земельный участок как разновидность денежного капитала и соответственно рассчитывает коэффициент капитализации исходя из характеристик денежного рынка на дату оценки. Доход, приносимый земельным участком, представляет собой определенный процент на вложенный в покупку земли капитал. Критерием эффективности вложения капитала выступает процентная ставка по инвестициям, характеризующимся сопоставимым уровнем риска. В большинстве развитых стран инвестиции в землю считаются не очень рискованными и приравниваются к банковским вкладам, а в качестве коэффициента капитализации используется банковская ставка процента по депозитам. В России в настоящее время денежный рынок нестабилен, поэтому данный подход использовать сложно.

*Второй подход – условная капитализация* исходя из установленного государством срока капитализации. Этот подход используется в большинстве развитых стран при оценке сельскохозяйственных и лесных земель. Определяется срок, в течение которого воспроизводится капитал в сельском хозяйстве. Доход с одного гектара, получаемый от производства сельскохозяйственных культур, умножается на установленный срок капитализации, и получается стоимость земель сельскохозяйственного назначения.

Данный подход используется в настоящее время в России при кадастровой оценке. Для сельскохозяйственных земель срок капитализации установлен 33 года, а для лесных земель – 50 лет.

*Третий подход – расчет коэффициента капитализации методом кумулятивного построения.* Расчет ставок доходности для земельных участков связан прежде всего с идентификацией, анализом и классификацией рисков, которые учитываются в ставке дохода. В практике российской оценки она чаще всего определяется методом кумулятивного построения, что позволяет оценщику вносить поправки на риски, связанные с инвестициями в земельный участок.

*Четвертый подход – метод анализа сравнительных продаж (рыночной выжимки)* предполагает расчет коэффициента капитализации путем деления величины дохода по аналогичным земельным участкам на цену их продажи. Рекомендуется рассчитывать среднее значение по нескольким продажам. Данный метод считается особенно точным, когда все данные берутся с рынка, т.е. капитализируется рыночная арендная плата за земельный участок.

**Этап 3. Определение рыночной стоимости земельного участка.** Для расчета стоимости земельного участка величина дохода, полученная на первом этапе, делится на коэффициент капитализации, рассчитанный на втором этапе.

Одной из разновидностей метода капитализации является **капитализация земельной арендной платы**. Метод капитализации земельной арендной платы может использоваться для оценки рыночной стоимости земель предприятий и объектов коммерческой недвижимости, расположенных в городах и населенных пунктах.

Земельная арендная плата – это периодическая денежная сумма, выплачиваемая за право пользования (распоряжения) земельным участком в соответствии с арендным договором, заключаемым между арендодателем и арендатором.

Как регулярный поток дохода, земельная арендная плата (арендный доход) может переводиться в стоимость прав собственности и аренды методом капитализации. Метод капитализации арендной платы особенно удобен, когда земельные участки сдаются арендаторам в долгосрочную аренду отдельно от зданий и сооружений.

В МСО этот метод называется «капитализация арендной платы» за свободный участок. Если земельный участок способен независимо

приносить ренту как свободный, эту ренту при наличии достаточных рыночных данных можно капитализировать в показатель рыночной стоимости. Однако следует проявлять осторожность, чтобы не быть введенным в заблуждение особыми условиями аренды свободной земли, которые необязательно могут быть репрезентативными для конкретного рынка [23. С. 179].

Исходные данные для капитализации можно получить из анализа рыночной информации об арендных ставках при сдаче в аренду свободных земельных участков или через мультипликатор (арендная ставка/цена продажи) исходя из цен продажи участков земли, аналогичных оцениваемому участку. К сожалению, в условиях слабого развития рынка в большинстве регионов России эти данные просто отсутствуют.

В настоящее время в российских городах органы местного управления утверждают *базовые ставки арендной платы* за землю, находящуюся в муниципальной собственности, которые дифференцируются по территориально-экономическим зонам, а также два вида коэффициентов: коэффициент вида деятельности арендатора и коэффициент коммерческой ценности месторасположения земельного участка. Исходя из этих данных, *годовая арендная плата* может быть рассчитана по следующей формуле:

$$A = C_6 * K_d * K_m * S$$

где  $A$  – величина годовой арендной платы за земельный участок;

$C_6$  – базовая ставка арендной платы за 1 кв. м;

$K_d$  – коэффициент вида деятельности арендатора;

$K_m$  – коэффициент коммерческой ценности месторасположения земельного участка;

$S$  – площадь земельного участка.

### **Пример 1**

#### *Исходные данные*

Земельный участок площадью 0,3 га продается под застройку торговым комплексом.

Базовая ставка арендной платы составляет 12 руб. за кв. м в год,  $K_d = 3$ ;  $K_m = 2$ ; требуемая ставка доходности составляет 20%. Определить стоимость земельного участка.

### *Решение*

Определяем величину годовой арендной платы за участок:  
 $A=12 \times 3 \times 2 \times 3000 - 216\,000$  (руб.).

Рассчитываем стоимость земельного участка:

$216000/0,2=1\,080\,000$  (руб.).

### **3.3. Метод остатка**

Для оценки земельных участков, застроенных объектами бизнеса и доходной недвижимости, может использоваться метод остатка (техника остатка дохода для земли). Этот метод применяется также для оценки незастроенных участков, если имеется возможность их застройки улучшениями, приносящими доход.

Метод остатка широко применяется для определения варианта наиболее эффективного использования земельного участка.

Согласно принципу *остаточной продуктивности земли*, зданиям и сооружениям, построенным на земле за счет привлечения капитала, рабочей силы и управления, отдается приоритет при распределении дохода. Доход, оставшийся после покрытия всех затрат на привлечение других факторов, относится к земельному участку.

В МСО данный метод называется «способ остаточной стоимости». При применении способа остаточной стоимости для оценки земли в качестве элементов анализа также применяются данные о доходах и расходах. Проводится финансовый анализ чистого дохода, который можно получить от использования с целью извлечения дохода. Из чистого дохода делается вычет с учетом финансовой отдачи, требуемой улучшениями. Оставшийся доход считается остаточным, приходящимся на счет земли. Для получения показателя стоимости он капитализируется. Применение метода ограничивается доходными объектами имущества. Он наиболее часто употребляется для новых объектов имущества, для которых требуется меньшее число допущений [23. С. 178 – 179].

При применении метода остатка необходимо соблюдать следующие условия:

– имеющиеся здания и сооружения соответствуют варианту наиболее эффективного использования земельного участка. Напри-

мер, временное сооружение из легких конструкций, находящееся в окружении капитальных строений, нельзя рассматривать как НЭИ;

– стоимость зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, или предполагаемые затраты на их строительство могут быть рассчитаны достаточно точно, как и срок их эксплуатации;

– известен годовой чистый операционный доход от эксплуатации единого объекта недвижимости. При этом арендные ставки за помещения должны рассчитываться на базе рыночных арендных ставок.

На практике возможно использование двух вариантов метода остатка. Первый вариант метода остатка предусматривает определение остатка дохода, приходящегося на земельный участок, а второй вариант предполагает расчет остатка стоимости, относимого на земельный участок.

Последовательность расчета стоимости земельного участка при применении первого варианта метода остатка такова:

1) расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений;

2) расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости;

3) расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за год;

4) расчет остатка чистого операционного дохода для земли;

5) расчет рыночной стоимости земельного участка.

**Этап 1.** *Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка.*

**Стоимость воспроизводства** – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

**Стоимость замещения** – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Таким образом, стоимость воспроизводства определяется издержками на строительство точной копии объекта, а стоимость заме-



щения – издержками на создание современного объекта-аналога с учетом износа.

Затраты на создание улучшений состоят из трех частей: прямых издержек, косвенных издержек и прибыли инвестора (предпринимателя).

Прямые издержки – расходы, непосредственно связанные со строительными работами. Прямые издержки включают: стоимость строительного оборудования и материалов, заработную плату строительных рабочих, стоимость эксплуатации строительных машин, стоимость временных сооружений и инженерных сетей в период строительства, прибыль и накладные расходы подрядчика.

Косвенные издержки – расходы, которые необходимы для организации и сопровождения процесса строительства. К косвенным издержкам относятся: затраты на проектирование, подготовку территории строительства, все виды налогов, затраты на отвод земельного участка, проценты по кредитам, расходы на рекламу, страховые платежи.

Прибыль инвестора – денежное вознаграждение, которое ожидает получить предприниматель в виде премии за использование своего капитала, организацию и реализацию строительного проекта. Прибыль может быть рассчитана:

- а) исходя из норм отдачи по альтернативным инвестициям;
- б) как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов или затратами на приобретение и модернизацию объекта недвижимости.

При определении стоимости воспроизводства или замещения *учитывается величина накопленного износа улучшений.*

Накопленный износ включает величину физического, функционального и экономического (внешнего) износа зданий и сооружений, расположенных на оцениваемом земельном участке.

Физический износ – уменьшение стоимости зданий или сооружений в результате физического разрушения, т.е. потери зданиями и сооружениями своих первоначальных свойств. Физический износ возникает под воздействием эксплуатационных или природных факторов.

Функциональный износ – несоответствие характеристик зданий или сооружений современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению и дизайну.

Функциональный износ происходит под воздействием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства и проявляется в устаревшей архитектуре зданий, старом инженерном обеспечении и т.п.

Экономический износ – износ, вызываемый неблагоприятными изменениями внешних по отношению к зданию или сооружению факторов.

Экономический износ приводит к уменьшению стоимости зданий и сооружений в результате негативных изменений в области земельного законодательства, налогообложения, страхования, окружающей среды, общего упадка района местоположения и т.п.

Физический и функциональный износ может быть устранимым и неустранимым, внешний износ, как правило, неустраним. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения:

Накопленный износ =  $1 - (1 - \text{Физический износ}) \times (1 - \text{Функциональный износ}) \times (1 - \text{Экономический износ})$ .

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Накопленный износ наиболее предпочтительно определять как разность между затратами на создание улучшений без учета износов и рыночной стоимостью объекта на дату оценки. Накопленный износ также может определяться в целом исходя из срока жизни объекта.

После определения величины накопленного износа ее вычитают из суммы затрат на создание зданий и сооружений, для получения стоимости их воспроизводства или замещения на дату оценки.

**Этап 2.** *Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости* за год на основе рыночных ставок арендной платы. Данный расчет осуществляется в три стадии.

*На первой стадии оценивается потенциальный валовой доход (ПВД).*

ПВД – это доход, который можно получить от недвижимости при полной загрузке площадей, предназначенных для сдачи в аренду, без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площадей, сдаваемых в аренду (это могут быть все площади – складское помещение или полезная площадь – офисное помещение), и ставки арендной платы.

ПВД рассчитывается на ежегодной основе по следующей формуле:

$$\text{ПВД} = A \times S,$$

где  $S$  – площадь (кв. м), сдаваемая в аренду (или другая единица измерения, приносящая доход);

$A$  – ставка арендной платы за 1 кв. м площади.

Расчет производится на основе анализа текущих арендных ставок и тарифов, сложившихся на данном сегменте рынка недвижимости.

Важнейшей характеристикой *договора аренды* является распределение эксплуатационных расходов между арендатором и арендодателем. При этом полярными являются два типа договора аренды:

- валовая (полная) аренда, когда все расходы несет арендодатель;
- абсолютно чистая аренда, когда все расходы несет арендатор.

В случае, когда расходы по эксплуатации распределены между арендатором и арендодателем, такую аренду называют чистой арендой.

Различают следующие *виды арендных ставок*:

- контрактные ставки, величина которых установлена договором об аренде;
- рыночные ставки, т.е. типичные для данного сегмента рынка в данном регионе.

*Рыночная арендная ставка* представляет собой ставку, преобладающую на рынке сравнимых объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду.

*По виду арендных платежей* все арендные договора делятся на следующие большие группы:

а) с фиксированной арендной ставкой (используются в условиях экономической стабильности);

б) с переменной арендной ставкой (пересмотр арендных ставок в течение срока договора используется, как правило, в условиях инфляции). Такой тип аренды выгоден для арендаторов, начинающих бизнес на новом месте. Также такой тип аренды используют для отражения ожиданий будущего увеличения стоимости собственности и т.д.

К этой же группе относятся договоры с индексируемой арендной платой, которые предусматривают периодическую корректировку арендной платы в соответствии с заранее выбранным базовым индексом, например индексом потребительских цен и т.п.;

в) с процентной ставкой от выручки арендатора (когда к фиксированной величине арендных платежей добавляется процент от дохода, получаемого арендатором в результате использования арендованного имущества).

*Величина арендной платы* зависит от следующих факторов:

- назначение объекта недвижимости;
- местоположение объекта;
- степень насыщенности рынка аналогичными объектами;
- возраст здания;
- конструктивные решения;
- планировочные решения;
- архитектура и отделка;
- инфраструктура и сервис;
- наличие парковки;
- срок аренды;
- площадь помещений, сдаваемых в аренду;
- качество управления зданием.

*На второй стадии* оценивается *действительный валовой доход*.

ДВД – это предполагаемый доход от недвижимости за вычетом убытков от недозагрузки площадей и потерь при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Обычно *убытки и потери* выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке,

т.е. берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. Если она отсутствует, то оценщик для определения коэффициента недозагрузки анализирует ретроспективную и текущую информацию по оцениваемому объекту. Обращается внимание на существующие арендные договоры по срокам действия, частоту их перезаключения, величину периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего (период, в течение которого единицы объекта недвижимости свободны).

Далее оценщик делает поправку на *потери при сборе платежей* путем анализа ретроспективной информации по объекту оценки и рынку в целом с последующим прогнозированием данной динамики на перспективу.

Наконец, учитываются *прочие доходы* от объекта недвижимости. К прочим доходам относят доходы, получаемые за счет функционирования недвижимости и не входящие в арендную плату. К типичным статьям прочих доходов относятся:

- а) доходы от пользования гаражом и автостоянкой;
- б) доход от игровых и торговых автоматов;
- в) доход от предоставления камер хранения и охраны;
- г) доходы от проката мебели и оборудования;
- д) доходы от обслуживания и ремонта бытовой и офисной техники;
- е) доходы от оказания экскурсионных и транспортных услуг, доход от сдачи в аренду мест отдыха и т.д.

Прочие доходы зависят от вида недвижимости, например в гостинице к ним относятся доходы от ресторана или кафе, предприятий сферы обслуживания и т.п.:

$ДВД = ПВД - Потери + Прочие\ доходы.$

*На третьей стадии* рассчитываются предполагаемые операционные расходы и расходы на замещение.

*Операционные расходы* – это периодические расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства дохода.

Операционные расходы принято делить:

- на условно постоянные;
- на условно переменные (эксплуатационные).

К условно постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта или объема предоставляемых услуг. Это налоги на землю и имущество, страховые платежи, расходы на содержание охраны, заработную плату обслуживающего персонала, если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания, плюс налоги на данную заработную плату.

К условно переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта или объема предоставляемых услуг. Для каждого вида недвижимости характерны некоторые отличия в составе переменных расходов. В то же время можно выделить типичные статьи расходов, которые характерны практически для любого объекта:

- расходы на управление;
- расходы по заключению договоров аренды;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- расходы на вывоз мусора;
- коммунальные расходы – газ, электричество, вода, тепло, канализация;
- расходы на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности;
- прочие расходы.

К *расходам на замещение* относятся расходы, либо которые имеют место раз в несколько лет, либо величина которых сильно изменяется из года в год.

Это расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся материалов (мебель, ковровые покрытия, кухонное оборудование), а также замену элементов здания, срок службы которых короче, чем срок экономической жизни здания (кровли, покрытий пола); расходы на косметический ремонт (окраска фасада зданий), сантехнический и электротехнический ремонт.

Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете денежные средства. Если не учесть резерва на замещение, то чистый операционный доход будет завышенным.

Расходы на замещение рассчитывают как ежегодные отчисления в фонд замещения, т.е. деньги на эти расходы должны резервировать-

ся, хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делает.

Анализ доходов и расходов производится на основе ретроспективных данных бухгалтерского отчета или на основе прогнозных данных. При этом необходимо рассматривать не конкретную ситуацию, а типичные условия функционирования объекта недвижимости, т.е. провести нормализацию отчетных данных.

Типичные статьи расходов, которые не включаются в реконструированный отчет о доходах и расходах:

– начисление амортизации. Рассматривается при расчетах доходным подходом как возмещение инвестиций и считается частью коэффициента капитализации, а не эксплуатационными расходами;

– подоходный налог. Не относится к операционным расходам, поскольку является налогом наличный доход, который может зависеть от факторов, не связанных с оцениваемой недвижимостью (форма владения, состав прав собственности, налоговый статус владельца);

– проценты за кредит. Относятся к затратам по финансированию, а не к операционным расходам и учитываются при определении денежного потока на собственные средства инвестора (доход до налогообложения), поскольку по мере их выплат увеличивается стоимость имущественных прав инвестора.

После расчета операционных расходов и расходов на замещение определяется прогнозируемый *чистый операционный доход* (ЧОД):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{Операционные расходы} - \text{Расходы на замещение.}$$

**Этап 3.** *Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения* за год, как произведение стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений.

Методы расчета коэффициента капитализаций для улучшений выбираются в зависимости от конкретных условий, в которых функционирует объект оценки. При этом учитываются:

а) информация о доходах и ценах сделок на основе репрезентативной выборки по сопоставимым объектам;

б) источники и условия финансирования сделок;

в) возможность достаточно точного прогноза относительно стоимости объекта в конце прогнозного периода.

Наиболее часто используют два метода расчета коэффициента капитализации для улучшений:

- а) метод анализа рыночных аналогов (рыночной выжимки);
- б) метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

*Метод анализа рыночных аналогов.* Основываясь на рыночных данных по ценам продаж и значений чистого операционного дохода сопоставимых объектов недвижимости, можно вычислить коэффициент капитализации. Определенный таким образом, он называется общим. В этом методе нет отдельного учета возврата капитала и дохода на капитал.

При всей внешней простоте применения этот метод расчета вызывает определенные сложности – информация по ЧОД и цена продаж относятся к категории непрозрачной информации. Анализируется информация по текущим и прошлым продажам и арендным ставкам по аналогичным объектам.

При расчете коэффициента капитализации должны соблюдаться следующие условия:

- наиболее эффективное использование сопоставимых объектов совпадает с таковым для объекта оценки;
- условия финансирования сделок продажи аналогов являются типичными;
- местоположение и отделка объекта оценки и аналогов принципиально не отличаются.

Коэффициент капитализации рассчитывается как *средневзвешенная величина*. При этом веса отражают степень схожести аналогов на объект оценки по основным ценообразующим факторам и являются результатом выбора оценщика.

*Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.* Рассчитанный данным методом коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- а) ставки дохода (отдачи) на капитал, являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом фактора риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- б) нормы возврата (возмещения) капитала. Под возвратом капитала понимается погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой, т.е. теряющей стоимость, части активов.



*Ставка дохода на капитал* в практике российской оценки чаще всего определяется методом кумулятивного построения, что позволяет оценщику вносить поправки на риски, связанные с инвестициями в недвижимость и управлением этими инвестициями. Ставка дохода на капитал включает:

- безрисковую ставку дохода;
- премию за риск инвестиций в оцениваемый объект;
- премию за низкую ликвидность недвижимости;
- премию за инвестиционный менеджмент.

*Норма возврата (возмещения) капитала* может быть рассчитана одним из следующих методов:

- метод Ринга (прямолинейный возврат капитала);
- метод Инвуда, или возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (аннуитетный метод);
- метод Хоскольда, или возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке дохода.

**Этап 4. Расчет остатка чистого операционного дохода для земли** как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения.

**Этап 5. Расчет рыночной стоимости земельного участка** путем капитализации чистого операционного дохода для земли.

## **Пример 2**

Возмещение инвестиций осуществляется по методу Ринга, или прямолинейному возврату инвестиций.

### *Исходные данные*

Оценивается земельный участок площадью 0,89 га с недавно построенным зданием стоимостью 173 268 000 руб.

Продолжительность экономически полезной жизни здания – 90 лет, возмещение инвестиций в здание осуществляется по методу Ринга (прямолинейным методом).

Ставка дохода на инвестиции для данного объекта недвижимости определена в 20,5%.

Площадь помещений здания, сдаваемых в аренду, – 9 535 кв. м.

Ставка арендной платы 5600 руб. за кв. м в год, потери от недогрузки 10%, операционные и прочие расходы – 5 310 000 руб.

### 3.4. Метод предполагаемого использования

Условие применения данного метода – это возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Наиболее часто метод используется для оценки неосвоенных участков земли.

В МСО данный метод называется способом развития подразделений. Этот процесс связан с предположениями о разделении конкретного объекта недвижимого имущества на ряд участков, определением доходов и расходов, связанных с процессом такого деления, и дисконтированием получающихся в результате чистых доходов для вывода показателя стоимости. Этот способ может быть приемлемым в некоторых ситуациях, однако он связан с рядом допущений, которые чрезвычайно трудно связать с толкованием рыночной стоимости. К выработке приемлемых допущений при применении данного способа рекомендуется подходить с особой осторожностью, при этом оценщик должен полностью раскрыть сделанные предположения [23. С. 178].

Метод предполагаемого использования имеет следующую последовательность действий [21. С. 3]:

1) определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;

2) определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода;

3) определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

4) определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Ставка дисконтирования определяется на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню риска инвестиций;

5) расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Другой вариант метода предполагаемого использования получил в литературе название метода разбивки на участки (определения затрат на освоение).

Метод разбивки на участки применяется, когда наиболее эффективным использованием является разделение земельного массива

на стандартные участки, и представляет собой упрощенную модель инвестиционного анализа. Разбивка большого земельного массива на отдельные участки актуальна для любого растущего города или поселка и применяется при массовой жилой или дачной застройке.

После разделения земельного массива участки продаются, из денежной выручки от продажи участков вычитаются все издержки на их освоение и, таким образом, определяется стоимость неосвоенной земли.

Процедура оценки методом разбивки на участки включает следующие этапы.

Этап 1. Анализ наиболее эффективного варианта застройки, определение размеров индивидуальных участков. Проводится исходя из юридических и физических возможностей, а также экономической целесообразности. Таким образом, размеры и благоустройство земельных участков должны отвечать рыночным стандартам, сложившимся в данной местности.

Этап 2. Расчет предполагаемой цены продажи освоенных участков. Данный расчет осуществляется или путем анализа сопоставимых участков, которые недавно были аналогичным образом освоены, или на основе метода сравнения продаж.

Этап 3. Составление сметы и расчет всех затрат на освоение. Процесс разделения земли в первую очередь включает проектные, строительные и торговые операции. При застройке жилыми домами огромное влияние оказывает окружающая среда. Разделение и продажа земельных участков, предназначенных под жилую застройку, должны учитывать следующие затраты:

– расходы на разбивку, расчистку и планировку участков; строительство дорог, улиц;

- стоимость инженерных сетей, дренажа и коммунальных сооружений;
- прибыль и накладные расходы подрядчика;
- расходы на продажу и рекламу;
- расходы на страхование;
- управленческие расходы;
- оплата налогов.

Этап 4. Определение чистого дохода от продаж. Проводится путем вычета затрат на освоение и предпринимательской прибыли из предполагаемой выручки от продажи участков. Основой для расчета предполагаемой выручки от продажи является цена продажи одного земельного участка, определенная методом сравнения продаж с учетом корректировок на различия (если они есть).

Этап 5. Определение периода времени, необходимого на освоение и продажу. (Чем дольше земельные участки остаются непроданными на рынке, тем выше издержки и риск для застройщика.) Выбирается ставка дисконтирования, которая отражает риск, связанный с периодом предполагаемого освоения и продажи, а также объем инвестиций. Ставка дисконтирования может быть определена на основе анализа внутренней ставки доходности по аналогичным проектам.

Этап 6. Дисконтирование чистого дохода от продажи земельных участков. Производится исходя из периода их продажи для получения текущей стоимости неосвоенной земли.

### **Контрольные вопросы**

1. В чем заключается экономическое содержание доходного подхода при оценке земельных участков?
2. На каких принципах оценки базируется доходный подход?
3. Какие методы оценки земли включает доходный подход?
4. Какие этапы расчета стоимости земли предполагает использование метода капитализации дохода?
5. Какие виды доходов могут капитализироваться при оценке земли?
6. Какие подходы к определению коэффициента капитализации при оценке земли сложились в мировой практике?

7. В чем отличие расчета коэффициента капитализации для земли от расчета коэффициента капитализации для зданий и сооружений?

8. В чем заключаются особенности метода капитализации арендной платы за земли поселений?

9. Для оценки стоимости каких земельных участков может быть использован метод остатка?

10. Какие этапы включает процедура оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка?

11. Какие этапы включает процедура оценки рыночной стоимости земельного участка методом предполагаемого использования?

12. Какие этапы включает процедура оценки рыночной стоимости земельного участка методом разбивки на участки?

13. В чем заключаются преимущества и недостатки доходного подхода к оценке земли?

### Тест

1. При оценке застроенного земельного участка методом остатка используются нижеперечисленные показатели, за исключением:

а) чистого операционного дохода, приносимого земельным участком и расположенным на нем зданием;

б) ставки дохода на капитал для земельного участка;

в) нормы возврата капитала для земельного участка;

г) срока службы здания, расположенного на земельном участке;

д) используются все вышеперечисленные показатели

2. Процентная ставка, которая используется для пересчета величины годового дохода от использования земли в рыночную стоимость земельного участка, называется:

а) безрисковой ставкой дохода;

б) ставкой дисконтирования;

в) нормой возмещения капитала;

г) коэффициентом капитализации;

д) все ответы неверны.

3. Из нижеперечисленных укажите формулу, используемую для расчета стоимости земельного участка методом капитализации дохода:

- а) Стоимость = Доход : Ставка капитализации;
- б) Стоимость = Доход x Ставка капитализации;
- в) Стоимость = Доход x Ставка дисконтирования;
- г) Стоимость = Восстановительная Стоимость - Износ;
- д) все ответы неверны.

4. Метод остатка можно использовать при оценке;

- а) сельскохозяйственных земель;
- б) земель поселений, застроенных общественными объектами;
- в) земель поселений, застроенных торговыми помещениями;
- г) лесных земель;
- д) все ответы неверны.

5. Капитализация земельной ренты используется для оценки;

- а) земель поселений, застроенных коммерческими объектами;
- б) земель поселений, застроенных жилыми объектами;
- в) земель под промышленными предприятиями;
- г) земель сельскохозяйственного назначения;
- д) все ответы верны.

6. Для определения варианта наиболее эффективного использования незастроенного земельного участка может использоваться;

- а) метод остатка;
- б) метод капитализации дохода;
- в) метод распределения;
- г) все указанные методы;
- д) все ответы неверны.

## Практические задания

**Задача 1.** Стоимость земельного участка, купленного за 5000 дол., ежегодно увеличивается на 7%. На какую сумму по сравнению с первоначальной стоимостью возрастет стоимость земельного участка через восемь лет?

Рассчитайте текущую стоимость перепродажи участка земли со строениями, если через четыре года предполагается продать его за 250 тыс. руб. Ставка дисконтирования 12%.

**Задача 2.** Какую сумму предприятию необходимо один раз перечислить на счет в банк, начисляющий 16% годовых ежеквартально, чтобы через четыре года приобрести земельный участок за 400 тыс. руб.?

**Задача 3.** Земельный участок с административным зданием стоимостью 300 млн руб. куплен в рассрочку на пять лет под 10% годовых. Какую равновеликую сумму необходимо в конце каждого года направлять на погашение долга?

**Задача 4.** Составьте график погашения ипотечного кредита в 9 млн руб., предоставленного под залог земельного участка на три года под 12% годовых, если по условиям погашения:

а) заемщик в течение срока займа уплачивает только проценты, а основную сумму кредита погашает в конце третьего года одним платежом;

б) сумма кредита возвращается ежегодно равными долями, а проценты выплачиваются каждый год с остатка основной суммы;

в) кредит погашается ежегодно равными суммами (аннуитет).

**Задача 5.** Определите оценочную стоимость земельного участка.

Стоимость расположенного на нем здания составляет 3000 тыс. руб., срок его экономической жизни 25 лет.

Норма возмещения капитала определяется по прямолинейному методу.

Ставка дохода на инвестиции составляет 18%.

Чистый операционный доход от объекта в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб.

**Задача 6.** Оцените стоимость земельного участка, на котором находится недавно построенное сооружение стоимостью 450 млн руб.

Продолжительность экономической жизни сооружения 40 лет, соответствующая ставка дохода на инвестиции равна 12%.

В первый год эксплуатации земельный участок с сооружением принесли чистый операционный доход в 65 млн руб. Норма возмещения капитала для сооружения рассчитывается по аннуитетному методу.

**Задача 7.** Определите стоимость земельного участка под строительство многоэтажного гаража-стоянки на 150 легковых автомашин.

Строительство одного гаражного места по типовому проекту стоит 120 тыс. руб., а годовой чистый операционный доход от всего объекта прогнозируется в 3 млн руб.

По рыночным данным, коэффициент капитализации для зданий такого типа составляет 15%, а для земельного участка – 12%.

Чистый доход от продажи урожая с участка земли составил 2500 дол.

Срок окупаемости затрат в сельскохозяйственное производство – 10 лет. Определите стоимость земельного участка.

**Задача 8.** Используя метод разбивки на участки, определите стоимость земельного массива площадью 30 га при строительстве трех коттеджей на 1 га. Предполагаемая цена продажи благоустроенного участка 10 000 ден. ед.

Издержки на планировку, подготовку и благоустройство относятся к настоящему времени и составят 150 000 ден. ед.

Все остальные затраты и поступления от продажи отнесены к концу каждого соответствующего года.

Административные расходы и накладные расходы равны 25% от общей цены продажи.

Плата за кредит, расходы на содержание и прибыль составят 40% валового дохода.

Ежегодно планируется продавать по 30 участков размером  $\frac{1}{3}$  га.



С учетом стоимости капитала и ожидаемого риска ставка дисконтирования определена в 10%.

**Задача 9.** Оцените массив земли общей площадью 50 соток, который застройщик планирует разделить на пять участков по 10 соток каждый.

Цена продажи участка 3000 дол.

Застройщик будет продавать один участок в конце каждого года.

Ставка дисконтирования для данного типа инвестиций определена в 10%.

Издержки относятся пропорционально к концу каждого года и составляют:

проектирование, расчистка, инженерная подготовка – 4900 дол.;

управление и охрана – 500 дол.;

накладные расходы и прибыль подрядчика – 800 дол.;

маркетинг – 300 дол.;

текущие расходы (налоги, страхование) – 500 дол.;

прибыль предпринимателя – 1000 дол.

## **Глава 4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с индивидуальной жилой застройкой. Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению или плодородию участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Принцип замещения исходит из того, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условий финансирования и находиться на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Сравнительный подход при оценке земельного участка включает метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

### **4.1. Метод сравнения продаж**

Метод сравнения продаж широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с типовой застройкой. С помощью этого метода моделируется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных участков.

В МСО способ сравнения продаж для земельных участков включает прямое сравнение рассматриваемого имущества с аналогичными земельными участками, для которых имеются фактические

данные по последним рыночным сделкам. Хотя наибольшее значение имеют продажи, анализ списков и цен, предлагаемых за аналогичные участки, которые конкурируют с рассматриваемым, может способствовать лучшему пониманию рынка.

Метод сравнения продаж включает четыре этапа:

- 1) выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка;
- 2) проверка информации о сделках с земельными участками;
- 3) сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке и внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков;
- 4) анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Этап 1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка. На первом этапе изучается земельный рынок и проводится его сегментирование.

Сегментирование рынка – это процесс разбиения рынка на сектора, имеющие схожие характеристики объектов и субъектов.

К характеристикам земельного участка, типичного для данного сегмента рынка, относятся:

- целевое назначение и разрешенное использование земельного участка;
- передаваемые юридические права собственности, ограничения и сервитуты;
- местоположение (например, в Московской области – удаленность от МКАД и престижность направления);
- плодородие при оценке сельскохозяйственных или лесных земель.
- характеристики субъекта, типичного для данного сегмента земельного рынка, включают:
  - инвестиционную мотивацию;
  - платежеспособность;
  - источники и формы финансирования;
  - вкусы и предпочтения покупателей и др.;
  - социально-юридический статус (социальная группа, стиль жизни, традиции).

В результате сегментирования земельного рынка выделяются следующие группы земельных участков:

- 1) незастроенные земельные участки;
- 2) земельные участки дачных и садоводческих объединений граждан;
- 3) земли под домами индивидуальной жилой застройки;
- 4) придомовые земельные участки многоэтажных жилых домов;
- 5) земельные участки под объектами доходной недвижимости: земли гаражей и автостоянок, земли под объектами торговли и общественного питания, земли под офисными и административными зданиями;
- б) участки под объектами промышленности и складскими помещениями;
- 7) сельскохозяйственные угодья.

Каждая указанная группа может быть сегментирована более детально при наличии рыночной информации о продажах. Например, земельные участки с многоэтажной жилой застройкой могут быть разделены на 5-этажные (кирпичные, панельные, блочные), 7–9-этажные, 12-этажные дома.

Оценка методом сравнения продаж является объективной в тех случаях, когда имеется достаточно сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам. Поэтому важнейшим условием успешного применения данного метода выступает ведение базы данных по сделкам с земельными участками.

Для накопления и дальнейшей обработки информации используются регистрационные карточки, в которые заносится вся информация о проданных участках, условиях и цене сделки, сроке экспозиции, продавцах и покупателях.

Для сравнения используются несколько проданных земельных участков. При правильном подборе достаточно от трех до пяти аналогов.

Главной проблемой при выборе аналогов выступает сопоставимость, т.е. мера соответствия проданного и оцениваемого земельных участков. Они должны быть сопоставимы по многим признакам, но критерием выступает конкурентоспособность. Если сопоставимый и оцениваемый участки не конкурируют на одном сегменте рынка, то они не сталкиваются с одними и теми же силами спроса и предложе-

ния, в результате перенос цены продажи с объекта сравнения на оцениваемый земельный участок может привести к ошибочным оценкам.

Этап 2. Проверка информации о сделках с земельными участками. На втором этапе необходимо провести отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в типичных рыночных условиях. Данные, собранные о продажах сравнимых земельных участков, должны быть подтверждены одним из участников сделки (покупателем или продавцом) или посредником. БТИ, нотариат и другие организации фиксируют официальную сумму сделки, но не подтверждают ее достоверность.

Источниками данных о сделках с земельными участками могут быть:

- регистрационные палаты и городские, районные и поселковые земельные комитеты, где осуществляется регистрация сделок с земельными участками. Например, при кадастровой оценке земель поселений данный источник является основным при сборе информации о сделках с незастроенными и застроенными земельными участками;

- периодическая печать. Публикуемые в периодической печати цены на продаваемые земельные участки – это цены предложения, которые выше фактических цен сделок. В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков записано, что при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения.

Рекомендуется вносить в цены предложения корректировку на разницу между ценой предложения и ценой сделки, рассчитанную на основе анализа рыночных данных;

- цены земельных аукционов и конкурсов, которые отклоняются от рыночных цен в большей или меньшей степени в зависимости от частоты проведения. Данные цены используются в процессе кадастровой оценки земель поселений;

- нормативная цена земли, которая используется при вынужденной продаже земельных участков, поскольку в соответствии с Постановлением Правительства РФ «О порядке определения нормативной цены земли» от 15 марта 1997 г. № 319 она должна составлять 75% от рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения;

– риэлторские фирмы, специализирующиеся на сделках с недвижимостью, оценочные фирмы, ипотечные кредитные организации и другие источники.

При отсутствии или недостатке данных о ценах сделок в районе оценки целесообразно использовать информацию о ценах, сложившихся в других районах, схожих по своим ценообразующим характеристикам с территорией оценки.

Кроме того, при выборе объекта-аналога обращают внимание на следующие показатели:

а) типичный срок экспозиции – это время, в течение которого объект недвижимости в среднем должен находиться на рынке, чтобы быть проданным;

б) независимость субъектов сделки. Если покупатель и продавец находятся в родственных отношениях, либо являются представителями холдинга и дочерней компании, либо имеют другую взаимозависимость, то цена продажи будет нетипичной. То же самое относится к сделкам с объектами, отягощенными залогом или иными обязательствами, к продаже имущества умерших лиц;

в) инвестиционная мотивация, в первую очередь при оценке застроенных участков. Инвесторы должны иметь аналогичные мотивы, а покупаемые земельные участки – одинаковое назначение. При выборе объектов сравнения следует отказываться от тех, которые после продажи меняют свое назначение. Например, земельный участок со спортивным сооружением после продажи используется как крытая автостоянка, т.е. после продажи переходит в другой сегмент рынка.,

Для определения возможного использования объекта оценки следует учитывать нормы зонирования и разрешенное использование. Если два объекта находятся в разных зонах, исключаящих их одинаковое использование, они не могут рассматриваться как сравнимые.

Этап 3. Сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке, и внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков. В той мере, в какой оцениваемый земельный участок отличается от сопоставимого участка, в цену последнего необходимо внести корректировки, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый участок. При корректировке фактических цен продаж сравниваемых объектов

поправки производятся в цене сопоставимого участка. При этом необходимо ответить на вопрос, за какую цену был бы продан сопоставимый земельный участок, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый участок. Когда сравниваемый земельный участок уступает оцениваемому участку, фактическая цена продажи первого должна быть увеличена до той величины, за которую он был бы продан, обладая более высокими характеристиками оцениваемого земельного участка.

Корректировки делаются с учетом того, как эти различия будут оценены типичным покупателем на рынке. Поэтому какая-либо специфическая характеристика стоит не обязательно столько, сколько затрачено на ее создание или ликвидацию, а скорее столько, сколько она добавляет к общей стоимости объекта недвижимости.

Оценка земельного участка путем сравнения с другими, проданными участками земли может проводиться двумя способами:

- 1) по элементам сравнения;
- 2) с помощью единиц сравнения.

Способ элементов сравнения. Элементами сравнения называют характеристики земельных участков и условия сделок, которые влияют на величину цены продажи.

Для лучшей организации процесса сравнения рекомендован стандартный порядок анализа элементов сравнения. При сравнении земельных участков рекомендуется рассматривать следующие элементы.

1. Состав передаваемых прав собственности. Корректировка вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. Также могут учитываться правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке земельного участка.

2. Условия финансирования сделки купли-продажи. Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, расчет векселями, бартер). Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются.

Типичными являются следующие варианты расчетов:

а) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи. В данном случае корректировка не требуется;

б) получение покупателем кредита в банке для покупки объекта недвижимости. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину процентов в денежном выражении;

в) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита (постоянных платежей и шарового платежа) при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

В случае, когда ипотечный кредит предоставлен под процентную ставку ниже рыночной, его текущая стоимость определяется путем дисконтирования месячных платежей при рыночной процентной ставке в течение срока кредита.

Необходимыми условиями для корректировки является наличие достаточных рыночных данных и данных о финансовых условиях сделки. При наличии достоверных данных математический аппарат позволяет получить точную величину корректировки.

К условиям финансирования относится и корректировка оплаты наличными деньгами, если она является нетипичной, равная издержкам перевода денег из безналичной формы в наличную.

3. Условия продажи. Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

а) нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (родственные, деловые);

б) неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки земельного участка;

в) нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства).

Трудности заключаются в выявлении нетипичных мотивов сделки, затруднительных обстоятельств, в которых могла находиться



одна из сторон сделки, и в определении величины корректировок. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

При подозрении на нерыночные условия продажи данный земельный участок следует рассматривать как сравнимую продажу очень осторожно или вообще исключить его из перечня объектов сравнения.

4. Время продажи. При сравнении даты оценки с датой продажи аналогов определяется изменение цен на земельные участки за период между этими датами в результате сезонных и циклических колебаний, а также инфляции. Оптимальным индикатором изменения цен на рынке является перепродажа одного и того же объекта с постоянными физическими и экономическими параметрами. В случае отсутствия подобных данных следует использовать пару продаж идентичных сравнимых участков на одном и том же рынке, различающихся лишь датой продажи. Обычно изменение условий рынка измеряется в процентах от предыдущих цен.

5. Местоположение и окружение. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земельного участка «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого участка.

При сопоставлении местоположения участков анализируется влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Если сопоставимый участок находится в том же районе, что и оцениваемый, поправки, как правило, не вносятся. В редких случаях, когда участок расположен на окраине района и на него воздействуют выгодные либо негативные факторы, ни один из которых не затрагивает оцениваемого участка, необходимо вносить поправку.

Если сопоставимый участок находится в другом районе, то необходимо провести анализ возможных различий между этими районами. При расчете величины корректировки необходимо учитывать разрешенное использование земельных участков. Например, при жилой застройке учитываются такие факторы как транспортная доступность, инженерное обеспечение, экология, престижность.

Величина корректировки обычно выражается либо в денежном выражении, либо в виде процентов. Наилучшим образом величина корректировки выводится из анализа парных продаж. При оценке застроенных земельных участков корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости земли для единых объектов недвижимости.

6. Физические характеристики. В процессе сравнения выявляются и рассматриваются только крупные физические различия (площадь, конфигурация, рельеф, ландшафт), при этом необходим личный осмотр каждого из сопоставимых земельных участков. Наиболее точная корректировка цены продажи аналогов на отличия физических характеристик осуществляется методом корреляционно-регрессионного анализа.

7. Экономические характеристики. К ним относятся доступные коммунальные услуги – наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним, транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры и т.п.

При оценке участков, приносящих доход, к экономическим характеристикам относят те, которые влияют на величину чистого операционного дохода, – текущие затраты, качество управления, скидки в арендной плате, условия и сроки аренды и т.д. При расчете данной корректировки следует проявлять осторожность, чтобы исключить возможность повторения проведенных корректировок на предыдущем этапе по элементам сравнения: «условия финансирования», «условия продажи», «местоположение» и «время продажи».

Способ сравнения по элементам широко используется при оценке земельных участков приблизительно одного размера, которые сильно отличаются по отдельным элементам сравнения.

Этап 4. Анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка. После внесения корректировок в цены отобранных аналогов получен-

ные результаты должны быть согласованы для итоговой оценки стоимости земельного участка. Простой расчет средней арифметической величины цен отобранных аналогов применяется редко. Для получения более точного результата используется формула средневзвешенной величины. При этом удельные веса присваиваются скорректированным ценам аналогов в зависимости от следующих факторов:

- 1) количество внесенных поправок;
- 2) абсолютная величина поправок;
- 3) достоверность и полнота исходной информации и др.

Итоговая оценка рыночной стоимости земельного участка должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное, например диапазон между наименьшим и наибольшим значениями.

Диапазон между наименьшим и наибольшим значениями как результат оценки возможен в следующих случаях:

- а) при недостатке исходных данных;
- б) при неустойчивой ситуации на рынке;
- в) при ограниченном времени оценки.

Для определения рыночной стоимости земельного участка используется следующая информация:

- титул собственности и регистрационные данные по земельному участку;
- категория земель, в границах которых расположен земельный участок;
- разрешенное использование земельного участка и сервитуты;
- физические характеристики участка;
- данные о взаимосвязи участка с окружением;
- экономические факторы, характеризующие участок, и другие данные.

Источниками этих данных могут быть городские, районные и поселковые земельные комитеты и органы, где осуществляется регистрация сделок с земельными участками, риэлторские фирмы, специализирующиеся на сделках с недвижимостью, ипотечные кредитные организации, оценочные фирмы, периодическая печать и другие доступные источники. При этом необходимо иметь в виду, что публикуемые в периодической печати цены предложения на продаваемые зе-

мельные участки – это цены продавца, которые выше фактических цен сделок.

Оценка методом сравнения продаж является наиболее объективной в тех случаях, когда имеется достаточно сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам.

Как показывает практика, метод сравнения продаж дает неудовлетворительные результаты в условиях высоких темпов инфляции, при недостатке данных о рыночных продажах сопоставимых объектов или их низкой достоверности, а также при резких изменениях экономических условий.

Когда продаж незастроенных земельных участков недостаточно для использования метода сравнения продаж, приходится обращаться к косвенным и менее надежным способам, таким как метод распределения. Успешное его применение требует проведения тщательного анализа исходной информации и определенного профессионального опыта оценщика.

#### **4.2. Экономическое содержание и основные этапы метода выделения**

Метод выделения (извлечения, изъятия) предполагает сбор информации о ценах на земельные участки, имеющие застройку, лучше всего типовыми объектами.

Условия применения методах:

- наличие информации о ценах продаж (ценах предложения) с едиными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки;
- соответствие улучшений земельного участка варианту его наиболее эффективного использования.

В МСО данный метод называется извлечением. Извлечение (экстракция) – это способ косвенного сравнения (иногда называемый абстракцией). Он дает расчетную стоимость улучшений путем применения анализа затрат за вычетом амортизации и извлечения результата из полной цены объектов имущества, сравнимых в других отношениях. Полученный остаток является показателем возможной стоимости земли.

Процедура оценки земельного участка методом выделения включает три этапа.

Этап 1. Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего оцениваемый земельный участок. Проводится на основании изучения рынка и сопоставимых продаж. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения, при необходимости – определение элементов сравнения и внесение корректировок, сглаживающих их отличия.

Этап 2. Расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений, которые расположены на земельном участке. Расчет стоимости воспроизводства или замещения зданий и сооружений был рассмотрен в методе остатка.

Этап 3. Определение рыночной стоимости собственно земельного участка. Расчет стоимости производится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения зданий и сооружений.

Достоинства метода выделения:

- это единственный метод (кроме метода распределения) расчета рыночной стоимости собственно земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными незастроенными земельными участками;

- метод широко используется при определении варианта наиболее эффективного использования земельного участка;

- метод выделения особенно хорошо использовать при небольшом вкладе улучшений в стоимость единого объекта недвижимости.

Метод выделения приводит к объективным результатам, если можно точно оценить величину стоимости воспроизводства или замещения улучшений (зданий и сооружений) с учетом накопленного износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка недвижимости.

Ограниченность метода выделения заключается в том, что он может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет, поскольку с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета накопленного износа возрастает. Кроме того, в условиях высокой инфляции очень сложно точно рассчитать стоимость затрат на воспроизводство зданий и сооружений, не говоря уже о стоимости воспроизводства всех улучшений город-

ских земель с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок.

### Пример 1

Исходные данные

Оценивается единый объект недвижимости, включающий земельный участок и типовое здание.

Общая площадь здания 985 кв. м.

Время постройки – январь 1986 г.

Типичный срок экономической жизни здания – 80 лет.

Физический износ здания рассчитывается исходя из срока его жизни. С учетом нормальной эксплуатации здания величина эффективного возраста принята равной хронологическому возрасту здания. Другие виды износа здания отсутствуют.

Стоимость единого объекта недвижимости в расчете на 1 кв. м общей площади здания, определенная методом сравнения продаж, составляет 45 000 руб.

Анализ рынка показывает, что затраты на создание улучшений, т.е. прямые и косвенные издержки на строительство аналогичного здания составляют 38 500 руб./кв. м.

Прибыль инвестора составляет 20% от затрат на строительство.

Оценить стоимость земельного участка методом выделения на дату оценки – январь 2006 г.

Решение

1. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости:  
45 000 х 985 = 44 325 000 (руб.).

2. Расчет стоимости воспроизводства здания составит:  
восстановительная стоимость здания:

$38500 + (38500 * 0,2) = 46200$  руб

$$\text{Износ} = \frac{\text{Эффективный возраст}}{\text{Срок экономической жизни}} * 100\% = \frac{20}{80} * 100\% = 25\%$$

стоимость воспроизводства здания составит:

$46\,200 \times 985 \times (1 - 0,25) = 34\,130\,250$  (руб.).

3. Расчет стоимости земельного участка:

$44\,325\,000 - 34\,130\,250 = 10\,194\,750$  (руб.).

### 4.3. Метод распределения

Метод распределения (переноса) предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений.

В МСО данный метод называется разнесением. Разнесение (аллокация) – это способ косвенного сравнения, при котором разрабатывается соотношение между стоимостью земли и улучшений на ней или какое-либо другое соотношение между составными частями имущества. Результатом является мера для разнесения общей рыночной цены между землей и улучшениями на ней для целей сравнения.

Метод распределения основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений. Цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части – стоимость зданий и стоимость земельного участка. Для каждого типа застройки земельного участка в данной местности существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений. Этот факт подтверждается принципами сбалансированности и предельной производительности.

Если в районе оценки нет достаточного числа продаж неосвоенных земельных участков, то можно подобрать сопоставимый район с имеющимися продажами как застроенных, так и незастроенных земельных участков и определить долю земли:

$$\text{Доля земли} = \frac{\text{Стоимость земли}}{\text{Стоимость единого объекта недвижимости}}$$

Определив типичное соотношение между стоимостью земли и общей стоимостью объекта недвижимости (долю земли), его переносят для анализа продаж аналогичных земельных участков в районе, где производится оценка.

Процедура оценки методом распределения включает следующие этапы.

1. Подбор сопоставимых районов с известными ценами продаж как застроенных, так и незастроенных земельных участков.

Сопоставимый район должен быть схожим с районом оценки по таким ценообразующим характеристикам, как:

- а) численность и структура занятости населения;
- б) инфраструктурная обеспеченность;

- в) транспортная доступность;
- г) одинаковый тип застройки;
- д) природные особенности.

2. При необходимости внесение поправок в цены продаж объектов-аналогов, позволяющих учесть отличия объекта-аналога от объекта оценки в зависимости от местоположения, привлекательности окружения, капитальности и возраста строений.

3. Расчет наиболее вероятной цены единого объекта недвижимости как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

4. Определение доли земли в рыночной цене продажи типично застроенного объекта недвижимости.

5. Расчет стоимости оцениваемого земельного участка на основе соотношения стоимости земли и улучшений.

## Пример 2

### Исходные данные

В одном городском микрорайоне старой жилой застройки не было продаж незастроенных земельных участков. Однако по трем другим микрорайонам жилой застройки в сопоставимой ценовой зоне имеются следующие данные:

Район	Средняя стоимость земли, руб.	Средняя стоимость объекта, руб.	Доля земли в общей стоимости объекта
1-й	33 011	183 962	0,179
2-й	37 836	199 954	0,189
3-й	36 294	189 090	0,192

Определить стоимость земли.

### Решение

Определяем типичное отношение стоимости земли к общей стоимости объекта недвижимости:

$$\text{Средняя доля земли} = \frac{0.179 + 0.189 + 0.192}{3} = 0.187$$

Далее используем полученное значение для анализа сопоставимых продаж. Если оцениваемый объект был недавно продан за 188 985 руб., то стоимость земли определяется следующим образом:

$$\text{Стоимость земли} = 188\,985 \times 0,187 = 35\,340,2 \text{ (руб.)}$$



## Контрольные вопросы

1. В чем заключается экономическое содержание сравнительного подхода при оценке земельных участков?
2. На каких принципах оценки базируется сравнительный подход?
3. Какие методы оценки земли включает сравнительный подход?
4. Какие этапы расчета стоимости земли предполагает использование метода сравнения продаж?
5. По каким признакам проводится сегментирование земельного рынка?
6. Какие источники информации используются при оценке рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж?
7. На какие показатели обращают внимание при проверке достоверности информации о сопоставимых продажах земли?
8. Каким образом определяют положительное или отрицательное значение поправок, вносимых в цены продаж сопоставимых земельных участков?
9. Какие элементы сравнения используются при анализе степени сопоставимости оцениваемого участка и аналогов?
10. Какие единицы сравнения земельных участков используются при сопоставлении продаж?
11. В чем заключаются различия между сравнением по элементам и единицам сравнения?
12. Как отбирается информация при оценке земельного участка методом сравнения продаж?
13. В каких случаях применяется метод распределения? В чем заключается его экономическое содержание?
14. Какие этапы оценки рыночной стоимости земли включает метод выделения?
15. Что понимается под стоимостью воспроизводства или замещения зданий и сооружений, имеющих на земельном участке?
16. В каких случаях метод выделения становится единственным возможным способом оценки земельного участка?
17. Почему метод выделения одновременно относится к сравнительному и затратному подходам?
18. В чем заключаются преимущества и недостатки сравнительного подхода к оценке земли?

## Тест

1. При оценке методом сравнения продаж земельных участков, застроенных торговыми предприятиями, в качестве единицы сравнения кроме квадратного метра торговой площади также используется:

- а) цена за 1 га площади;
- б) цена за 1 фронтальный метр;
- в) цена за 1 куб. м объема здания;
- г) цена за лот;
- д) все ответы неверны.

2. При оценке земельных участков в деловых центрах крупных городов методом сравнения продаж в качестве единицы сравнения используется:

- а) цена за лот;
- б) цена за 1 га площади;
- в) цена за 1 куб. м объема здания;
- г) цена за 1 кв. м площади земельного участка;
- д) все ответы неверны.

3. При оценке земельных участков под застройку торговыми предприятиями методом сравнения продаж в качестве единицы сравнения может использоваться:

- а) цена за 1 га площади;
- б) цена за 1 фронтальный метр;
- в) цена за 1 куб. м объема здания;
- г) цена за лот;
- д) все ответы неверны.

4. Основными показателями при выборе объектов-аналогов в процессе оценки земли являются нижеперечисленные элементы, за исключением:

- а) времени продажи земельного участка;
- б) местоположения земельного участка;
- в) условий финансирования сделки купли-продажи земли,
- г) физических характеристик земельного участка;
- д) все ответы верны.

5. К элементам сравнения земельных участков, учитываемым при использовании метода сравнения продаж, не относится:

- а) дата продажи;

- б) оцениваемые права собственности;
- в) местоположение;
- г) наличие движимого имущества;
- д) все ответы верны.

6. Если сравниваемый элемент земельного участка-аналога превосходит по качеству элемент оцениваемого земельного участка, то поправка вносится.

- а) со знаком плюс к стоимости оцениваемого земельного участка;
- б) со знаком минус к стоимости оцениваемого земельного участка;
- в) со знаком плюс к стоимости земельного участка-аналога;
- г) со знаком минус к стоимости земельного участка-аналога;
- д) все ответы неверны.

7. Преимущество сравнительного подхода заключается в том, что:

- а) данный подход учитывает ожидаемые доходы;
- б) данный подход может быть использован для оценки земельных участков под общественными объектами, не имеющими аналогов;
- в) данный подход основан на оценке остаточной стоимости застроенных земельных участков;
- г) данный подход не требует разносторонней рыночной информации;
- д) данный подход учитывает соотношение реального спроса и предложения на конкретные объекты.

8. Из нижеперечисленных укажите метод, который основывается на экономическом принципе замещения:

- а) метод дисконтированных денежных потоков;
- б) метод распределения;
- в) метод капитализации дохода;
- г) метод выделения;
- д) все ответы неверны.

9. При определении рыночной стоимости застроенного земельного участка методом выделения из рыночной стоимости объекта недвижимости (земельного участка и здания) вычитается:

- а) рыночная стоимость земельного участка;

- б) стоимость воспроизводства здания;
- в) величина накопленного износа здания;
- г) затраты на строительство здания;
- д) все ответы неверны.

10. Назовите, какой метод оценки невозможно использовать для определения оценочной стоимости незастроенного земельного участка:

- а) метод капитализации земельной ренты;
- б) метод сравнения продаж;
- в) метод выделения;
- г) метод предполагаемого использования;
- д) можно использовать все перечисленные методы.

11. Назовите, какой метод оценки невозможно использовать для определения оценочной стоимости незастроенного земельного участка:

- а) метод разбивки на участки;
- б) метод распределения;
- в) метод сравнения продаж;
- г) метод капитализации земельной ренты;
- д) можно использовать все перечисленные методы.

12. Определите, какой метод оценки невозможно использовать для определения оценочной стоимости незастроенного земельного участка:

- а) метод разбивки на участки;
- б) метод сравнения продаж;
- в) метод капитализации земельной ренты;
- г) метод остатка для земли;
- д) можно использовать все перечисленные методы.

13. При оценке свободного массива земли, лучшим вариантом использования которого будет типовая дачная застройка, используется метод:

- а) сравнения продаж;
- б) разбивки на участки;
- в) распределения;
- г) капитализации дохода;
- д) все ответы неверны.

14. Оценка земельных участков по затратам на инфраструктуру используется для определения стоимости:

- а) сельскохозяйственных земель;
- б) земель под жилищное строительство;
- в) земель водного фонда;
- г) земель заповедников;
- д) все ответы неверны

### Практические задания

**Задание 1.** Рассчитайте с помощью валового мультипликатора дохода стоимость земельного участка со складским помещением, если потенциальный валовой доход от оцениваемого объекта составил 92 000 дол.

Имеются данные по трем недавно проданным сопоставимым участкам с расположенными на них складскими помещениями:

Земельный участок	Цена продажи, дол.	Потенциальный валовой доход, дол.
1-й	400 000	105 000
2-й	500 000	122 250
3-й	300 000	73 171

**Задание 2.** Используя метод выделения, оцените стоимость земельного участка.

Стоимость единого объекта недвижимости составляет 130 000 дол.

На земельном участке имеется жилой дом площадью 3000 кв. м и гараж площадью 250 кв. м.

Стоимость воспроизводства 1 кв. м дома составляет 40 дол., а 1 кв. м гаража – 18 дол.

Общий устранимый физический износ равен 12 000 дол., неустранимый физический износ – 6000 дол., устранимый функциональный износ составляет 4500 дол

## Глава 5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При оценке земли затратный подход используется для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений, сооружений), для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Затратный подход довольно широко используется в практике оценки природных ресурсов. Затраты, необходимые на перемещение, замещение или воссоздание природного объекта, рассматриваются как минимальная экономическая оценка природного объекта и являются основанием для расчета компенсационных платежей для физического возмещения теряемого природного объекта.

Несмотря на относительную простоту и возможность широкого использования, затратный подход содержит в себе принципиальное противоречие с точки зрения оценки стоимости природного ресурса: чем лучше природный ресурс, тем меньшую оценку в соответствии с затратной концепцией он может получить. Например, лучшие черноземные почвы требуют меньше затрат на использование в сельском хозяйстве, чем аналогичный участок, расположенный на подзолистых заболоченных почвах. То же самое происходит и с месторождениями полезных ископаемых – чем меньше эксплуатационные затраты, тем дешевле объект оценки. Возникает противоречие: чем выше качество природного ресурса и меньше затраты на его использование, тем ниже его стоимостная оценка, проведенная методом суммирования затрат на его освоение. В городах складывается обратная картина – чем дороже работы по созданию инженерной инфраструктуры (имеется в виду удорожание, связанное с горно-геологическими, топографическими особенностями или удаленностью от центральных объектов), тем ценнее участок. Именно это противоречие ограничивает применение затратного подхода к земле и природным объектам.

Затратный подход может использоваться для получения минимальной стоимости земель, занятых природными объектами, рыночную стоимость которых невозможно определить, например, городскими зелеными насаждениями. В Европейских стандартах оценки данный подход рекомендуется использовать для оценки многолетних сельскохозяйственных культур.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Также в Методических рекомендациях указывается, что в случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование. К таким методам относятся оценка земель поселений исходя из затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры, а также оценка земель поселений по условиям инвестиционных контрактов.

### **5.1. Оценка земель поселений исходя из затрат на воспроизводство инфраструктуры**

Для земель поселений оценка может проводиться исходя из затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры. При оценке земель населенных пунктов данным методом необходимо рассчитать величину затрат на воспроизводство улучшений городских земель, т.е. всей инженерной инфраструктуры города или поселка с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок. К затратам на воспроизводство относятся расходы на магистральные сети и головные сооружения систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, улично-дорожную сеть и др. Поскольку на практике в условиях высокой инфляции сложно рассчитать стоимость затрат на создание и воспроизводство инфраструктуры, то проще определить стоимость замещения существующей инфраструктуры города по укрупненным показателям. Стоимость замещения рассматривается как стоимость создания аналогичной системы улучшений городских земель исходя из современных стандартов, рассчитанная на основе текущих цен материалов, оборудования и трудозатрат по землям многоэтажной жилой застройки.

Последовательность оценки городских земель по затратам на возмещение инфраструктуры

Этап 1. Определение площади жилой застройки, к которой относятся территории жилых кварталов, за вычетом земель объектов коммунально-бытового обслуживания.

Этап 2. Определение себестоимости строительства одного квадратного метра жилых домов по типовому проекту.

Этап 3. Исходя из полученной площади замещения и средней себестоимости многоэтажного типового строительства, определяется ориентировочная стоимость замещения всех жилых домов.

Этап 4. Исходя из полученной оценки стоимости замещения многоэтажных жилых домов и доли капитальных затрат города на создание инфраструктуры, составляющей, например, в Москве от 30 до 40% стоимости строительства жилого дома, рассчитывается интервальная оценка стоимости замещения городской инфраструктуры по землям жилой застройки.

Этап 5. Исходя из интервальной оценки стоимости замещения городской инфраструктуры многоэтажной жилой застройки и общей площади земель, получаем оценку стоимости замещения улучшений одного гектара городских земель многоэтажной жилой застройки.

## **5.2. Оценка стоимости земельных участков по условиям инвестиционных контрактов**

К затратному подходу относится метод оценки городских земель по условиям инвестиционных контрактов. Данный метод используется для оценки городских земель в крупных городах. Например, в Москве сложилось два метода предоставления земельных участков в долгосрочную аренду под коммерческое строительство:

1) путем выкупа права долгосрочной аренды на земельных курсах;

2) на основе заключения инвестиционных контрактов.

Второй метод возник в связи с предоставлением земельных участков на условиях последующего раздела построенного или реконструированного за счет средств инвестора объекта между городом – собственником земли и инженерной инфраструктуры и инвестором – арендатором земельного участка. Типичными условиями инвестиционных контрактов является переход 30–50% площадей построенного объекта в собственность городских властей. Таким образом, фактическая



оплата покупки права долгосрочной аренды земельного участка осуществляется в натуральной форме. Стоимость права долгосрочной аренды является пропорциональной площади здания и той нагрузке на инфраструктуру, которую оно создает.

Стоимость земельного участка определяется как текущая стоимость платежа за землю в натуральной форме по условиям данного инвестиционного контракта. Для определения стоимости права долгосрочной аренды земельного участка необходимы следующие данные, содержащиеся в исходно-разрешительной документации для проектирования и строительства в Москве:

- площадь земельного участка;
- проектируемые площади жилых и нежилых помещений;
- срок строительства и реализации проекта;
- наличие и стоимость обременений.

Процедура оценки стоимости права долгосрочной аренды земельных участков, предоставляемых под строительство и реконструкцию капитальных коммерческих строений и сооружений, предусматривает следующую последовательность расчетов.

Этап 1. Определяется характеристика здания, планируемого для строительства на данном земельном участке (полезная и общая площадь, этажность и т.п.).

Этап 2. На основе условий инвестиционного контракта рассчитывается количество передаваемых городу жилых и нежилых площадей. Так, в Москве примерное соотношение распределения построенных площадей зданий между городом и инвестором составляет в Центральном административном округе – 50/50, за пределами ЦАО – 40/60.

Этап 3. Определяется рыночная стоимость одного квадратного метра площадей жилого и нежилого назначения в планируемом здании.

Этап 4. Определяется общая стоимость площадей здания, которые должны перейти городу после завершения строительства по условиям инвестиционного контракта.

Этап 5. Определяется ориентировочный срок реализации инвестиционного проекта.

Этап 6. Определяется возможный период времени, необходимый для продажи доли полезных площадей здания, которые должны перейти городу после завершения строительства.

Этап 7. Определяется ставка дисконтирования.

Этап 8. Рассчитывается текущая стоимость будущего платежа в натуральной форме (этап 4) с учетом времени строительства (этап 5), продажи (этап 6) и значения ставки дисконтирования (этап 7).

Данная текущая стоимость будущего платежа в натуральной форме представляет собой инвестиционную стоимость оцениваемого земельного участка при отсутствии каких-либо обременений.

В Москве при наличии обременений их стоимость вычитается из текущей стоимости переходящих городу площадей. К типичным обременениям относятся затраты на строительство и реконструкцию общегородских инженерных коммуникаций и сооружений, затраты на снос существующих строений, принадлежащих городу, затраты по переселению жителей из сносимых зданий, затраты на перебазирование промышленных предприятий и другие виды затрат, предусмотренные действующим законодательством Москвы.

### **Контрольные вопросы**

1. В чем заключается экономическое содержание затратного подхода при оценке земельных участков?
2. На каких принципах оценки базируется затратный подход?
3. Какие методы оценки земли включает затратный подход?
4. Какие этапы расчета стоимости земли предполагает оценка по затратам на инфраструктуру?
5. Для оценки каких земель используется оценка стоимости земель исходя из затрат на инфраструктуру?
6. Какие этапы расчета стоимости земли предполагает оценка по условиям инвестиционных контрактов?
7. Почему в результате применения оценки по условиям инвестиционных контрактов получают инвестиционную стоимость земельного участка?
8. В чем заключаются преимущества и недостатки затратного подхода к оценке земли?

## Тест

1. Из нижеперечисленных укажите метод, который основывается на экономическом принципе замещения:

- а) метод дисконтированных денежных потоков;
- б) метод сравнения продаж;
- в) метод капитализации дохода;
- г) метод предполагаемого использования;
- д) все ответы неверны.

2. Оценка земельных участков по затратам на инфраструктуру используется для определения стоимости:

- а) сельскохозяйственных земель;
- б) земель под жилищное строительство;
- в) земель водного фонда;
- г) земель лесного фонда;
- д) все ответы неверны.

3. Оценка земель по условиям инвестиционных контрактов используется для:

- а) оценки сельскохозяйственных угодий;
- б) оценки земель лесного фонда;
- в) оценки земель поселений;
- г) во всех указанных случаях.

## Практические задания

**Задание 1.** На вакантном земельном участке правилами зонирования разрешено строительство: вариант А – административного здания; вариант Б – офисного здания; вариант С – торгового комплекса.

### *Вариант А*

Стоимость строительства административного здания – 420 000 дол. Срок эксплуатации – 50 лет.

Ставка дохода – 12 % годовых.

Коэффициент капитализации для земли – 0,102.

Чистый операционный доход в год равен 70 000 дол.

*Вариант Б*

Стоимость строительства офисного здания – 460 000 дол.

Срок эксплуатации здания – 50 лет.

Ставка дохода – 12 % годовых.

Коэффициент капитализации для земли – 0,102.

Чистый операционный доход в год равен 85 000 дол.

*Вариант С*

Стоимость строительства торгового комплекса – 625 000 дол.

Срок эксплуатации комплекса – 50 лет.

Ставка дохода – 12 % годовых.

Коэффициент капитализации для земли – 0,102.

Чистый операционный доход в год равен 110 000 дол.

Определите вариант наиболее эффективного использования земельного участка.

**Задание 2.** Правилами зонирования разрешаются следующие варианты использования вакантного участка городской земли: вариант А – под жилищное строительство; вариант Б – под коммерческое строительство; вариант С – под офисное здание.

*Вариант А*

Площадь возводимого дома – 650 000 кв. м.

Стоимость строительства – 9 дол. за 1 кв. м.

Чистый операционный доход – 1 600 000 дол.

Коэффициент капитализации для дома – 14 %.

*Вариант Б*

Площадь возводимого здания – 700 000 кв. м.

Стоимость строительства 8 дол. за 1 кв. м.

Чистый операционный доход – 1 700 000 дол.

Коэффициент капитализации для здания – 15 %.

*Вариант С*

Площадь возводимого здания – 600 000 кв. м.

Стоимость строительства – 10 дол. за 1 кв. м.

Чистый операционный доход 1 400 000 дол.

Коэффициент капитализации для здания – 13 %.

Определите остаточную стоимость земли по каждому варианту, если коэффициент капитализации для земли по всем вариантам составляет 10 %.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Земля выступает основой жизни и деятельности человеческого общества. Она является сложным и специфическим объектом оценки, что обусловлено особенностями земли, такими как неподвижность, уникальность, многофункциональность, ограниченность предложения, а также необходимостью учета при оценке многих других факторов. В России земля – один из наиболее сложных объектов оценки в составе недвижимости, также и из-за низкой степени развития земельного рынка и неразработанности земельного законодательства.

Теоретическим фундаментом процесса оценки служит система оценочных принципов, на которых основывается расчет стоимости земельного участка. Принципы оценки земельных участков формируют исходные взгляды субъектов рынка на величину стоимости земли. Использование тех или иных принципов оценки зависит от конкретной ситуации, складывающейся на момент оценки. Принципы оценки земельных участков тесно взаимосвязаны и в зависимости от используемого метода оценки могут играть основную или вспомогательную роль. Они представляют собой теоретическую основу оценки стоимости земельных участков, на которых базируются три фундаментальных подхода к оценке – доходный, сравнительный и затратный.

В данном пособии были рассмотрены различные подходы, используемые для решения проблем, с которыми приходится сталкиваться при определении рыночной стоимости земельных участков, и это было бы невозможно без использования теоретических основ в сфере земельного права.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1. М., 2005.
3. Земельный кодекс Российской Федерации. М.: Омега-Л, 2006.
4. Лесной кодекс Российской Федерации.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации. М. : Экзамен, 2005.
6. Федеральный закон РФ от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».
7. Федеральный закон РФ от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».
8. Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
9. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
10. Федеральный закон РФ от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
11. Федеральный закон РФ от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре».
12. Федеральный закон РФ от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю».
13. Федеральный закон РФ от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».
14. Постановление Правительства РФ от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки».
15. Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».
16. Постановление Правительства РФ от 25 августа 1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель».
17. Постановление Правительства РФ от 15 марта 1997 г. № 319 «О порядке определения нормативной цены земли».

18. Постановление Правительства РФ от 7 мая 2003 г. № 262 «Об утверждении правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием 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».

19. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков. Утверждено распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-Р.

20. Международные стандарты оценки. 7-е изд. М.: Российское общество оценщиков, 2005.

21. Методика государственной кадастровой оценки земель лесного фонда Российской Федерации. Утверждена приказом Росземкадастра от 17.10.2002 № П/336.

22. Методика государственной кадастровой оценки земель поселений. Утверждена Приказом Росземкадастра РФ от 17.10. 2002 № П/337.

23. Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения. Утверждены приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 4 июля 2005 г. № 145.

24. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий Российской Федерации. 2-е изд. Федеральная служба земельного кадастра России. М., 2001.

25. Государственная кадастровая оценка земель лесного фонда. Федеральная служба земельного кадастра России. М., 2003.

25. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2004 году. М.: Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, 2005.

26. Приказ Федеральной службы земельного кадастра России от 12 марта 2003 г. № 42 «О кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий и лесных земель в пределах территорий субъектов Российской Федерации».

27. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М. : Интерреклама, 2003.

28. Горемыкин В.А. Современный земельный рынок России. – М. : Дашков и К, 2004.
29. Ерофеев Б.В. Земельное право. – М. : Юрайт, 2004.
30. Кухтин П.В., Левов А.А., Лобанов В.В., Семкина О.С. Управление земельными ресурсами. – М. : Питер, 2005.
31. Носов С.И. Оценка земельных ресурсов для рентного регулирования землепользования. – М. : Русская оценка, 2004.
32. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города. – М. : Юнити, 2003.
33. Оценка недвижимости / под ред, А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М. : Финансы и статистика, 2006.
34. Оценка природных ресурсов / под ред. В.П. Антонова, П.Ф. Лойко. – М. : Русская оценка, 2002.
35. Оценка рыночной стоимости земельных участков / под ред. Д.Б. Арбатского, Л.И. Кошкина. – М. : ВШПП, 2003.
36. Оценка урбанизированных земель / под ред. В.А. Прорвича. М.: Экономика, 2004.
37. Петров В.И. Оценка стоимости земли. – М. : Финансовая академия при Правительстве РФ, 2005.
38. Технические указания по государственной кадастровой оценке земель поселений. – М. : Росземкадастр, 2001.



## СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ

**Аналог** – объект, сходный или подобный оцениваемой недвижимости.

**Аннуитет** – серия равновеликих платежей, получаемых или выплачиваемых через равные периоды времени в течение определенного срока. Различают обычный аннуитет, при котором выплаты производятся в конце каждого периода времени, и авансовый аннуитет, платежи по которому осуществляются в начале каждого периода времени.

**Аренда** – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за арендную плату передает свой объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

**Арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

**Арендная плата за земельный участок** – периодическая денежная сумма, выплачиваемая за право пользования (распоряжения) земельным участком в соответствии с арендным договором, заключаемым между арендодателем и арендатором.

**Бонитет почв** – показатель качества почв, их плодородия и продуктивности.

**Бонитировка почв** – сравнительная оценка качества различных почв по основным факторам плодородия (содержание гумуса, механический состав почвы, глубина грунтовых вод и др.).

**Будущая стоимость аннуитета** (накопление единицы за период) – одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета будущей стоимости периодических равновеликих взносов при известной текущей стоимости взноса, процентной ставке и периоде.

**Будущая стоимость денежной единицы** (накопленная сумма денежной единицы) – одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета будущей стоимости известной текущей (сегодняшней) суммы по технике сложного процента.

**Вещное право** – право, дающее лицу юридическую власть над вещью. К вещным правам относятся: право собственности, право по-

жизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитут, право хозяйственного ведения имуществом, право оперативного управления имуществом.

**Взнос на амортизацию денежной единицы** (периодический взнос в погашение кредита) – одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета величины будущих периодических равновеликих платежей в погашение определенной текущей стоимости (кредита) при известном проценте, начисляемом на уменьшающийся остаток кредита.

**Внутренняя ставка дохода** – процентная ставка на вложенный капитал, при которой сумма текущих стоимостей доходов от инвестиций равна инвестиционным затратам.

**Возврат (возмещение) капитала** – возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости за счет дохода или перепродажи объекта недвижимости.

**Вторая ипотека** – предоставление кредита под ранее заложенный объект недвижимости.

**Городская (поселковая) черта** – внешняя граница земель города (поселка), которая отделяет их от других категорий земель. Городская черта официально утверждается местными органами власти и является административно-территориальной границей города.

**Градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

**Дата оценки** – календарная дата, на которую производится оценка стоимости объекта недвижимости.

**Движимое имущество** – это имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

**Девелопмент** – деятельность, связанная с развитием территории, включающая подготовку земель и проведение строительных, инженерных и иных операций с недвижимостью.

**Действительный валовой доход** – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, неплатежей арендаторов, а также дополнительных видов доходов.

**Диверсификация** – процесс распределения инвестиций между различными объектами вложения, которые непосредственно не связаны между собой.

**Дисконтирование** – процесс приведения ожидаемых будущих денежных потоков (поступлений или платежей) к их текущей стоимости, т.е. в сопоставимый вид на дату оценки.

**Дифференциальная рента I** – дополнительный доход, который образуется на лучших по естественному плодородию и местоположению землях.

**Дифференциальная рента II** – дополнительный доход, который образуется на земельных участках хозяйств, ведущих более интенсивное производство. Данный вид ренты связан с экономическим плодородием почвы.

**Доходный подход** – один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, включающий метод дисконтированных денежных потоков, основанный на определении текущей стоимости ожидаемых будущих доходов от объекта недвижимости, и метод прямой капитализации годового дохода.

**Единица сравнения** – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

**Единичная оценка** – определение рыночной или другой стоимости отдельного объекта недвижимости. Основанием для проведения оценки является договор, заключаемый между оценщиком и заказчиком.

**Жилая недвижимость** – это недвижимость, подавляющую часть доходов от которой составляет арендная плата от сдачи жилья.

**Затратный подход** – один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, базирующийся на определении стоимости издержек на воспроизводство или замещение объекта с учетом всех видов износа.

**Затраты** – выраженные в денежной форме расходы на эксплуатацию и содержание объекта недвижимости.

**Затраты косвенные в строительстве** – расходы, сопутствующие, но не относящиеся непосредственно к строительству (стоимость инвестиций в землю, гонорары проектно-сметным организациям, маркетинговые, страховые, рекламные и другие расходы).

**Затраты прямые в строительстве** – расходы, непосредственно связанные со строительством (стоимость строительных материалов и оборудования, заработная плата рабочих, стоимость сопутствующих строительству сооружений и инженерных сетей, стоимость коммунальных услуг, стоимость доставки и хранения материалов и другие расходы).

**Здания** – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

**Земельные отношения** – отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения землями, а также по поводу государственного управления земельными ресурсами.

**Земельный кадастр (государственный)** – систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества.

**Земельный кодекс** – свод государственных законов, юридических и гражданских установлений, касающихся имущественных, правовых и процессуальных отношений по поводу земли и земельной собственности.

**Земельный налог** – одна из форм платы за землю, которая устанавливается на рентной основе исходя из плодородия почв, других природных и экономических условий местоположения земельного участка и не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственника, владельца или пользователя земли.

**Земельный участок** – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

**Землевладельцы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

**Землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного бессрочного пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

**Землеустройство** – система государственных мероприятий, направленных на изучение состояния земель, планирование и организацию рационального использования земель и их охраны, образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства и установление их границ на местности.

**Земли водного фонда** – территории, занятые водными объектами, земли водо-охраных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов.

**Земли запаса** – территории, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения.

**Земли лесного фонда** – территории, покрытые лесом, вырубки, гари, прогалины, а также нелесные земли, используемые для ведения лесного хозяйства.

**Земли особо охраняемых территорий и объектов** – территории, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение, изъятые в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота, и для которых установлен особый правовой режим.

**Земли поселений** (городов, поселков и сельских поселений) – территории в пределах черты поселений (городской черты), использу-

емые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений.

**Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения** – территории, расположенные за чертой поселений, отведенные в установленном порядке предприятиям и организациям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения для выполнения их уставных задач.

**Земли сельскохозяйственного назначения** – территории за чертой поселений, используемые сельскохозяйственными предприятиями, организациями и гражданами для нужд сельскохозяйственного производства.

**Зонирование земель** – разделение земельных массивов на земельные участки с различным целевым назначением и правовым режимом использования.

**Износ** – в оценке любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость объекта недвижимости становится меньше стоимости замещения (воспроизводства).

**Износ неустранимый (неисправимый)** – в оценке износ объекта недвижимости, при котором затраты на устранение причин, его вызывающих, превышают соответствующее увеличение стоимости недвижимости.

**Износ устранимый (исправимый)** – в оценке износ объекта недвижимости, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая в результате устранения причин данного износа стоимость всего объекта.

**Имущество** – объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей-либо собственности. Как юридическое понятие, имущество представляет собой совокупность подлежащих денежной оценке юридических отношений, в которых находится данное лицо.

**Инвентарный номер объекта** – номер, присваиваемый объекту, прочно связанному с земельным участком, при его регистрации.

**Инвестиции** – вложения финансовых и материально-технических средств, как в пределах Российской Федерации, так и за

рубежом, с целью получения экономического (доход, прибыль), социального, экологического или политического эффекта.

**Инвестиционный анализ** – изучение различных инвестиционных проектов на основе финансовых расчетов эффективности вложений капитала в соответствии с потребностями и предпочтениями конкретного инвестора.

**Ипотека** – залог земельного участка или других объектов недвижимого имущества с целью получения кредита для финансирования сделок с этими объектами.

**Ипотечная (кредитная) постоянная** – отношение ежегодных расходов по обслуживанию ипотечного кредита к первоначальной сумме кредита.

**Ипотечный инвестиционный анализ** – оценка недвижимости, основанная на раздельном учете стоимости и доходности собственного и заемного капитала.

**Кадастровая оценка земли** – это массовая оценка, которая представляет собой совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости земельных участков в границах административно-территориального образования по оценочным зонам (кластерам).

**Кадастровый номер** – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

**Капитализация** – процесс пересчета годового дохода, полученного от объекта недвижимости, в его стоимость на дату оценки.

**Капитальные вложения** – совокупность затрат на создание новых основных фондов, расширение, реконструкцию, техническое перевооружение действующих основных фондов как производственного, так и непроизводственного назначения.

**Категории земли** – узаконенная типология земельных участков по целевому назначению и правовому положению для целей хозяйственного использования, налогообложения и территориального развития.

**Кластеризация** – процедура группировки объектов государственной кадастровой оценки земель поселений по общности призна-

ков, в качестве которых выступают факторы, оказывающие наибольшее влияние на величину кадастровой стоимости.

**Контрактная арендная плата** – арендная плата, установленная в конкретном договоре аренды недвижимости.

**Корректировки (поправки)** – прибавляемые или вычитаемые денежные суммы (проценты), учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами недвижимости.

**Красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги и другие подобные сооружения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – определение стоимости объекта недвижимости на основе суммирования текущей стоимости будущего потока доходов от объекта в прогнозный период и текущей стоимости выручки от перепродажи объекта в послепрогнозный период.

**Метод инвестиционной группы** – способ расчета ставки капитализации с учетом величины и доходности собственных и заемных средств.

**Метод количественного обследования** – оценка восстановительной стоимости на основе детального количественного и стоимостного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом.

**Метод кумулятивного построения** – способ расчета коэффициента капитализации для недвижимости, при котором к безрисковой ставке прибавляются поправки на риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент.

**Метод прямой капитализации** – определение стоимости объекта недвижимости путем деления величины годового дохода на соответствующий этому доходу коэффициент капитализации.

**Метод разбивки по компонентам** – оценка восстановительной стоимости здания на основе суммы стоимостей создания его основных строительных компонентов – фундамента, стен, перекрытий и т.п.

**Метод сравнения продаж** – определение рыночной стоимости объекта недвижимости путем сравнения недавних продаж сопостави-



мых объектов после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.

**Метод сравнительной единицы** – оценка восстановительной стоимости на основе расчета стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного здания.

**Мониторинг земель** – система наблюдений (съемки, обследований и изысканий) за состоянием земель.

**Наиболее эффективное использование** – физически возможное, законодательно разрешенное, финансово целесообразное использование объекта недвижимости, приводящее к его максимальной стоимости на рынке.

**Накладные расходы в строительстве** – денежные средства, необходимые для создания общих условий строительного производства, его организации и обслуживания.

**Накопленный износ** – уменьшение стоимости воспроизводства или замещения зданий и сооружений в результате их физического, функционального и экономического износа.

**Недвижимое имущество (недвижимость)** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на поверхности земли и под ней, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, многолетние насаждения и т.п.

**Норма возврата инвестиций (возмещения капитала)** – процент от первоначальных инвестиций в изнашиваемый объект недвижимости, который ежегодно возвращается инвестору.

**Нормативная цена земли** – одна из форм платы за землю, характеризующая стоимость участка определенного качества и местоположения исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 15 марта 1997 г. № 319 «О порядке определения нормативной цены земли» не должна превышать 75% уровня рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения.

**Нормативный срок службы** – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и других строений.

**Объект оценки** – материальные (вещи) и иные объекты, а также права собственности и иные вещные права на эти объекты.

**Ограничения** – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности или иных вещных прав.

**Операционные расходы** – это текущие расходы по эксплуатации объекта недвижимости, необходимые для воспроизводства дохода.

**Операционные расходы переменные** – это текущие операционные расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загруженности объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, переменная заработная плата и др.).

**Операционные расходы постоянные** – текущие операционные расходы, величина которых не зависит от степени загруженности объекта недвижимости (налоги на недвижимость, платежи по страхованию и др.).

**Опцион** – предоставляемое собственником право покупки или аренды недвижимости в будущем на условиях, оговоренных в настоящее время.

**Остаточная экономическая жизнь** – период времени, в течение которого улучшения на земельном участке будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

**Отчет об оценке** – документ установленной формы, представляемый профессиональным оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта недвижимости.

**Оценка** – деятельность эксперта, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.

**Оценочная зона** – часть земель административно-территориального образования, однородных по функциональному использованию и имеющих близкие значения рыночной стоимости типичных земельных участков и объектов недвижимости.

**Период окупаемости** – время, необходимое для получения от инвестиционного проекта денежных доходов, равных первоначальной инвестированной сумме.

**Периодический взнос в фонд накопления (фактор фонда возмещения)** – одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета величины периодических равновеликих взносов, необходимых для накопления известной будущей денежной суммы, при определенных процентной ставке и количестве периодов накопления.

**План земельного участка** – чертеж, на котором в уменьшенном виде изображена горизонтальная проекция точных размеров и формы земельного участка. Различают контурный план, без изображения холмов, оврагов и т.п., и топографический план, на котором в условных знаках и обозначениях показан рельеф на момент последней съемки.

**Пожизненное наследуемое владение земельным участком** – владение, пользование и ограниченное распоряжение участком, т.е. возможность передачи данного права по наследству.

**Полезность** – в оценке определяется возможностями и способами использования недвижимости, обуславливающими величину и сроки получаемого дохода или других выгод.

**Помещение** – пространство внутри здания, ограниченное строительными конструкциями, которое имеет определенное функциональное назначение.

**Постоянное (бессрочное) пользование земельным участком** – владение и пользование участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, без установленного срока.

**Потенциальный валовой доход** – это доход, который способен приносить объект недвижимости при сдаче в аренду всех единиц объекта и получении всей арендной платы.

**Право собственности** – определенная совокупность правомочий, принадлежащих лицу-правообладателю. Собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

**Правовой режим земельного участка** – целевое назначение, разрешенное использование и право собственности на земельный участок.

**Предложение** – число объектов недвижимости, которые собственники готовы продать на рынке по сложившимся ценам.

**Прибыль застройщика (инвестора)** – предпринимательский доход (вознаграждение) инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

**Принцип вклада** – заключается в том, что для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта.

**Принцип замещения** – означает, что при наличии определенного числа однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой.

**Принцип изменения внешней среды** – предполагает учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района.

**Принцип конкуренции** – означает, что цены на объекты недвижимости устанавливаются посредством постоянного соперничества субъектов рынка, которые стремятся к получению максимальной прибыли.

**Принцип наиболее эффективного использования** – означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями.

**Принцип ожидания** – определяется тем, какой доход (с учетом величины и сроков получения) или выгоды и удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник.

**Принцип полезности** – означает, что чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость.

**Принцип разделения элементов недвижимости и имущественных прав на них** – означает, что физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достигнуть максимальной стоимости объекта.

**Принцип соответствия** – состоит в том, что максимальная стоимость объекта недвижимости возникает тогда, когда имеются разумный уровень архитектурной однородности и совместимый характер землепользования. Принцип соответствия проявляется через прогрессию и регрессию. Эффект прогрессии заключается в положительном воздействии внешнего окружения или соседних объектов на стоимость недвижимости. Регрессия имеет место, когда объект недвижимости характеризуется излишними улучшениями, которые не востребованы рынком, или когда внешнее окружение оказывает отрицательное воздействие на процесс эксплуатации объекта.

**Принцип спроса и предложения** – означает, что цена недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения. Он выражает взаимозависимость между растущей потребностью в объектах недвижимости в условиях социально-экономического развития общества и ограниченностью предложения, обусловленной природной ограниченностью земельных участков и экономическими издержками на строительство (реконструкцию) улучшений.

**Простой процент** – это процент, начисляемый только на основную (первоначальную) денежную сумму, но не на ранее начисленные проценты.

**Процедура оценки** – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных и нормативных данных, а также проведение расчетов стоимости недвижимости и оформления результатов оценки.

**Разрешенное использование** – целевое назначение недвижимой вещи, перечень всех ее обременений и ограничений использования. Разрешенное использование земельного участка – диапазон не запрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.

**Разрешенное использование земель** – эксплуатация земельного участка с учетом его целевого назначения, имеющихся ограничений и сервитутов. Разрешенное использование земель устанавливается градостроительным регламентом.

**Расходы на замещение** – это расходы на замену быстроизнашивающихся компонентов объектов недвижимости, проведение косметического ремонта и другие затраты, либо которые имеют место

раз в несколько лет, либо величина которых сильно изменяется из года в год.

**Реверсия** – возврат инвестированного в объект недвижимости капитала в конце прогнозного периода. Рассчитывается как рыночная стоимость (цена продажи) объекта недвижимости на конец прогнозного периода.

**Реконструированный (гипотетический) отчет о доходах** – специальная форма финансового отчета, применяемая при прогнозировании будущих доходов от объекта недвижимости для оценки его стоимости методом дисконтированных денежных потоков.

**Риск** – вероятность возможных потерь в виде появления непредвиденных расходов или неполучения доходов, предусмотренных прогнозом.

**Рыночная арендная плата** – величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.

**Сельскохозяйственные угодья** – земельные угодья, регулярно используемые для производства сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья включают пашню, залежь, многолетние насаждения, сенокосы и пастбища.

**Сервитут** – ограниченное вещное право на недвижимое имущество, не соединенное с владением им, заключающееся в праве одного лица пользоваться полезными сторонами вещи, принадлежащей другому лицу. Сервитут может устанавливаться по соглашению между собственником земельного участка и лицом, требующим сервитута, или решением суда.

**Сложный процент** – это процент, начисляемый как на основную денежную сумму, так и на ранее рассчитанные, но не выплаченные проценты.

**Смета (строительная)** – документ, определяющий стоимость строительства, составленный по установленной методике на основе проектных объемов работ, сметных норм и расценок.

**Сооружения** – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций.

**Спрос** – это представленная на рынке платежеспособная потребность в объектах недвижимости.

**Сравнительный подход** – один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки.

**Срок оставшейся экономической жизни объекта недвижимости** – период времени от даты оценки объекта до окончания его экономической жизни. Ремонт и модернизация объекта недвижимости увеличивают срок оставшейся экономической жизни.

**Срок физической жизни** – период времени от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

**Ставка безрисковая** – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов или расходов) к текущей стоимости на дату оценки.

**Ставка дохода на инвестиции** – процентное соотношение между полученным доходом и инвестированными средствами за определенный период времени.

**Ставка (коэффициент) капитализации** – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как отношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

**Ставка сложного процента** – процентная ставка дохода на основной вклад, используемая для приведения текущей денежной суммы к будущей стоимости.

**Стоимость** – денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте. Оценка стоимости объекта недвижимости – это определение конкретного вида стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой и других) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки.

**Стоимость балансовая** – это полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.

**Стоимость в обмене** – способность объекта недвижимости обмениваться на деньги или другие товары. Стоимость в обмене носит объективный характер и лежит в основе проведения операций с недвижимостью на рынке.

**Стоимость в пользовании** – это стоимость, обусловленная полезностью объекта недвижимости при определенном варианте его использования. Она носит субъективный характер и чаще всего отражает сложившиеся возможности эксплуатации объекта конкретным владельцем, не связанные с куплей-продажей объекта и с другими рыночными операциями.

**Стоимость воспроизводства (восстановительная стоимость)** – затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки с учетом износа.

**Стоимость залоговая** – это стоимость объекта недвижимости, обеспечивающего ипотечный кредит, величина которой обеспечивает возмещение денежных средств кредитора за счет реализации объекта залога в случае невыполнения заемщиком своих обязательств.

**Стоимость замещения** – затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов с учетом износа.

**Стоимость инвестиционная** – это стоимость недвижимости для конкретного инвестора (группы инвесторов), учитывающая его индивидуальные требования и предпочтения, определяемая результатами инвестиционного проектирования при оценке недвижимости как объекта инвестиций.

**Стоимость ликвидационная** – это стоимость объекта недвижимости при его вынужденной продаже.

**Стоимость меновая** – выражает полезность объекта недвижимости с точки зрения типичных субъектов рынка на конкретную дату продажи исходя из варианта его наилучшего использования.

**Стоимость налогооблагаемая** – это стоимость, определенная на основе нормативных документов, относящихся к налогообложению недвижимости.



**Стоимость первоначальная** – фактические затраты на приобретение или строительство объекта недвижимости на начало его эксплуатации.

**Стоимость полная восстановительная (ПВС)** – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в балансе.

**Стоимость потребительная** – выражает полезность объекта недвижимости с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования.

**Стоимость рыночная** – наиболее вероятная цена, по которой 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.

**Стоимость страховая** – денежная сумма, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы недвижимости, рассчитанная в соответствии с методиками, используемыми в сфере государственного и частного страхования.

**Стоимость утилизационная** – это стоимость объекта недвижимости, рассчитанная с учетом затрат на продажу совокупности элементов объекта недвижимости без их дополнительного ремонта и подготовки к продаже.

**Текущая стоимость аннуитета** – одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета текущей стоимости определенного количества будущих равновеликих поступлений или платежей денежных средств, дисконтированных по заданной процентной ставке.

**Текущая стоимость денежной единицы** – одна из шести функций сложного процента, используемая для пересчета известной будущей денежной суммы в текущую стоимость при определенной процентной ставке и количестве периодов начисления.

**Территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

**Техника остатка для зданий и сооружений** – оценка стоимости зданий и сооружений, определяющая доход от их эксплуатации

как остаток чистого операционного дохода после вычета дохода, приходящегося на земельный участок.

**Техника остатка для земельного участка** – оценка стоимости земельного участка, определяющая доход, получаемый от использования земли как остаток после вычета из чистого операционного дохода части, приходящейся на здания и сооружения.

**Транспортные средства** – это средства передвижения, предназначенные для перемещения людей и грузов.

**Удельный показатель кадастровой стоимости земель** – расчетная величина, представляющая собой кадастровую стоимость единицы площади объекта государственной кадастровой оценки (для земель поселений 1 кв. м, для земель сельскохозяйственного назначения 1 га и т.п.).

**Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС)** – данные нормативных документов, как правило, отраслевого назначения, предназначенные для определения стоимости строительства на стадии технико-экономических обоснований, разрабатываемые на здания и сооружения в целом или на виды работ на основании смет к рабочим чертежам типовых и индивидуальных проектов.

**Улучшения** – все изменения неосвоенного земельного участка, являющиеся результатом деятельности человека по его преобразованию для последующего использования. Улучшения делятся на внешние и внутренние.

**Физический износ** – снижение стоимости объекта недвижимости в результате потери его элементами своих первоначальных свойств под влиянием природного воздействия, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании и нарушений правил строительства.

**Фонды основные** – часть национального богатства, которая длительное время используется в неизменной натурально-вещественной форме, постепенно перенося свою стоимость на создаваемые товары и услуги.

**Функциональный износ** – снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ требованиям современных рыночных стандартов.

**Хронологический (исторический, фактический) возраст объекта недвижимости** – период времени между завершением строительства объекта недвижимости и датой оценки.

**Целевое назначение земель** – установленные законодательством порядок, условия, предел эксплуатации земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель. Весь земельный фонд Российской Федерации разделен на семь категорий земель.

**Цена** – денежная форма проявления стоимости объекта недвижимости в конкретных условиях спроса и предложения на него.

**Цена сметная в строительстве** – цена, рассчитанная на основе нормативов затрат на строительство объекта, выраженная в определенной единице измерения.

**Черта городских и сельских поселений** – внешние границы земель городских или сельских поселений, отделяющие эти земли от земель иных категорий.

**Чистый операционный доход** – действительный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение.

**Экономическая жизнь** – период времени, в течение которого улучшения земельного участка приносят вклад в стоимость объекта недвижимости.

**Экономический (внешний) износ** – уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.

**Этика оценщика** – совокупность этических норм и правил профессиональных действий в области оценки.

**Эффективный возраст объекта недвижимости** – определяется на основе хронологического возраста, с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта, эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.

*Учебное электронное издание*

РОЖКОВА Анастасия Николаевна  
МАЗИРОВ Михаил Арнольдович  
ГАФУРОВА Лазиза Акрамовна  
и др.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ

Учебное пособие

*Издается в авторской редакции*

**Системные требования:** Intel от 1,3 ГГц; Windows XP/7/8/10; Adobe Reader;  
дисковод CD-ROM.

Тираж 25 экз.

Владимирский государственный университет  
имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых  
Изд-во ВлГУ  
rio.vlgu@yandex.ru