

# Недвижимость компании изымают для госнужд. Как получить максимальную компенсацию

- Какие объекты не учитываются при определении компенсации
- Как оценивается компенсация, если конфигурация земельного участка изменилась
- Что делать, если не получается определить вид разрешенного использования участка



**Александр Владимирович  
Корнев**, юрист АБ  
«Егоров, Пугинский,  
Афанасьев и партнеры»  
[press@epam.ru](mailto:press@epam.ru)

**П**редотвратить изъятие недвижимости, если процедура оформлена в соответствии с законодательством, практически невозможно. Однако правообладатель изымаемых объектов всегда имеет возможность обеспечить свои интересы, получив справедливое, максимально возможное для него возмещение. Поэтому споры о размере возмещения при изъятии недвижимости имеют огромную практическую значимость. 1 апреля 2015 года вступил в силу Федеральный закон от 31.12.2014 № 499-ФЗ (далее — Закон № 499-ФЗ), который внес изменения в Земельный кодекс РФ

по вопросам изъятия земельных участков и другой недвижимости для государственных нужд. По сути, теперь действует новый порядок, в том числе и по расчету возмещения при изъятии недвижимости для государственных и муниципальных нужд.

## **Компенсацию можно получить и за арендованную недвижимость**

До принятия изменений изъятие земельных участков для государственных (муниципальных) нужд регулировалось ст. ст. 279—281 ГК РФ, отдельными статьями ЗК РФ и Правилами 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 (утв. постановлением Правительства РФ от 07.05.2003 № 262; далее — Правила о возмещении убытков).

Статья 55 ЗК РФ в старой редакции устанавливала, что принудительное отчуждение земельного участка для государственных и муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда. Под равноценным возмещением в толковании ВАС РФ понимается выкупная цена земельного участка (п. 28 постановления Пленума от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»; далее — Постановление № 11). В эту цену включаются рыночная стоимость изымаемого участка и находящегося на нем недвижимого имущества (п. 2 ст. 281 ГК РФ и п. 4 ст. 63 ЗК РФ), а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он понесет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду. При этом Правила о возмещении убытков содержали обратную отсылку к положениям ГК РФ о возмещении убытков, говоря о том, что определение размера убытков, причиненных землепользователям и землевладельцам, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством РФ. Детального порядка компенсации закон не содержал.

Эти обстоятельства на практике вызвали большое количество судебных споров по вопросу размера компенсации, объема

прав, подлежащих оценке при компенсации, и проч.

Новый закон закрепил на законодательном уровне трехкомпонентную структуру возмещения:

- рыночная стоимость прекращаемых прав на изымаемый объект;
- убытки в связи с невозможностью исполнения ранее принятых обязательств перед третьими лицами в отношении изымаемого объекта;
- упущенная выгода.

По поводу рыночной стоимости прекращаемых прав на изымаемый объект, Закон № 499-ФЗ уточнил, какие права подлежат рыночной оценке. К ним относится не только право собственности, но и право аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного (наследуемого) владения (ст. 56.8 ЗК РФ в новой редакции).

До принятия Закона № 499-ФЗ данное правило не было очевидным. К примеру, право арендатора на получение возмещения в размере рыночной стоимости права аренды при изъятии для государственных и муниципальных нужд регулировалось только судебной практикой (постановление Президиума ВАС РФ от 26.07.2011 № 2379/11). Причем суды рассчитывали стоимость компенсации в размере рыночной стоимости права аренды (постановление ФАС Дальневосточного округа от 19.10.2011 № Ф03-3325/201, определение ВАС РФ от 23.01.2012 № ВАС-17606/11).

Также теперь в Земельном кодексе РФ прямо указано, каким образом следует оценивать прекращаемые права на изымаемый объект (п. 3 ст. 56.8):

- рыночная стоимость права юридического лица на постоянное (бессрочное) пользование земельным участком определяется как рыночная стоимость права аренды на максимально предусмотренный законом срок (при его отсутствии — на 49 лет);

- стоимость права организации на бесплатное предоставление земельного участка в собственность определяется как рыночная стоимость участка;
- рыночная стоимость права аренды или права безвозмездного пользования земельным участком по договору определяется как рыночная стоимость права аренды до истечения срока действия договора.

### **Пять объектов, которые не учитываются для выплаты компенсации**

Объекты, которые при определении возмещения не должны учитываться вовсе, закреплены в п. 8 ст. 56.8 ЗК РФ:

- 1) объекты и неотделимые улучшения, расположенные на участке вопреки виду разрешенного использования либо договору;
- 2) неотделимые улучшения, произведенные после уведомления об изъятии, кроме сделанных для безопасности объекта;
- 3) объекты недвижимости, построенные либо реконструированные после уведомления об изъятии, если только разрешение на строительство не выдано до уведомления;
- 4) объекты недвижимости, строительство которых начато после уведомления об изъятии, если разрешение на строительство не требуется;
- 5) сделки, совершенные правообладателем после уведомления об изъятии и влекущие увеличение размера убытков.

### **Вид разрешенного использования участка лучше проверять не по публичным реестрам**

Особого внимания заслуживает установленный Законом № 499-ФЗ порядок оценки изымаемого участка. Такая оценка производится исходя из вида разрешенного использования. В новой редакции п. 5 ст. 56.8 ЗК РФ предусмотрено два правила на этот счет. Во-первых, вид разрешенного использования определяется на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии.

Во-вторых, если на дату решения об изъятии вид разрешенного использования уже был изменен в целях планируемого изъятия, то учитывается первоначальный вид разрешенного использования. Иными словами, если вид разрешенного использования установлен для строительства дороги, для которой изымается участок, такой вид использования не учитывается.

При проведении соответствующей оценки правообладателю изымаемого участка в целях защиты своих прав на возмещение необходимо учитывать следующие особенности. Вид разрешенного использования земельного участка обязательно учитывается в Государственном кадастре недвижимости (далее — ГКН) и в Едином государственном реестре прав (далее — ЕГРП). В то же время ГКН и ЕГРП представляют собой лишь публичные реестры, которые выполняют информационную функцию. Соответственно указанные в реестрах сведения о виде разрешенного использования могут не соответствовать действительности, поэтому их рекомендуется проверять.

Возможна также ситуация, когда установить вид разрешенного использования вовсе не удастся. Полагаем, что в таком случае должен применяться по аналогии п. 15 ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости»: «для незастроенного земельного участка при отсутствии установленного вида разрешенного использования принимается тот вид разрешенного использования, который обеспечивает такому земельному участку максимальную рыночную стоимость с учетом территориального планирования и градостроительного зонирования».

Порядок оценки при изменении конфигурации земельного участка в новой редакции ЗК РФ также регламентирован. Рыночная стоимость рассчитывается как разница между рыночной стоимостью исходного и рыночной стоимостью оставшегося у правообладателя земельного участка (п. 4 ст. 56.8 ЗК РФ).

## Если изъятие происходит в судебном порядке, отчет об оценке — простое доказательство по делу

На основе анализа основных изменений в законодательстве, касающихся порядка определения размера возмещения при изъятии земельных участков, можно сделать вывод, что рыночная стоимость изымаемой недвижимости и определение размера возмещения является основной составляющей для правообладателя изымаемых объектов.

Изъятие объекта недвижимости может происходить как во внесудебном порядке путем заключения соглашения, так и в судебном порядке, если правообладатель отказался от его заключения.

При этом если собственник не согласен со стоимостью объекта, установленной в решении уполномоченного органа, или если выкупная цена в нем не указана и стороны после принятия решения об изъятии не достигли соглашения о выкупной цене, арбитражный суд определяет стоимость объекта исходя из его рыночной стоимости на момент рассмотрения спора (абз. 4 п. 28 Постановления № 11).

Поэтому отчет об оценке, составленный уполномоченным органом в ходе подготовки соглашения об изъятии объекта недвижимости, будет применим только на стадии заключения такого соглашения. В случае изъятия недвижимости в судебном порядке этот отчет будет уже учитываться в качестве простого доказательства по делу, а доказывать размер рыночной цены на дату рассмотрения спора должна уже будет каждая сторона по делу.

В настоящий момент на практике доказывание рыночной стоимости осуществляется по следующим направлениям:

- предоставление отчета на дату рассмотрения спора;
- опровержение отчета об оценке, представленного в материалы дела оппонентом посредством указания на нарушения

методики оценки, заявления ходатайства о проведении судебной экспертизы.

Рассмотрев основные изменения, внесенные в Земельный кодекс РФ по вопросу порядка определения рыночной стоимости прекращаемых прав на изымаемый объект, стоит сказать несколько слов о закрепленных в новой редакции ЗК РФ способах определения убытков в связи с невозможностью исполнения ранее принятых обязательств перед третьими лицами в отношении изымаемого объекта и упущенной выгоды правообладателя изымаемого участка.

Согласно п. 4 ст. 56.10 ЗК РФ такие убытки определяются посредством подготовки отчета об оценке размера убытков, причиняемых изъятием земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества. При этом не стоит путать такой отчет с отчетом о рыночной стоимости изымаемого объекта недвижимости, который составляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Закон № 135-ФЗ).

Убытки, в том числе упущенная выгода, согласно Закону № 135-ФЗ объектом оценки не являются (постановление ФАС Московского округа от 10.02.2014 по делу № А40-97932/2011), соответственно отчет об убытках в рамках указанного закона подготовлен быть не может.

До 2009 года действовала методика по определению убытков, утвержденная постановлением Правительства РФ от 07.05.2003 № 262, но и она с марта 2009 года прекратила свое действие. Новая методика пока законодателем не разработана, в Закон № 135-ФЗ соответствующие изменения также внесены не были. Таким образом, как теперь надлежит составлять отчет об убытках в рамках п. 4 ст. 56.10 ЗК РФ, будет понятно только в будущем из соответствующих поправок в законодательство или из судебной практики. **АП**