

# ИзъятиеУчастка.ру

## **Инструкция по определению размера возмещения в случае изъятия земельного участка**

Москва - 28.02.2019 г.

Инструкция подготовлена с целью предоставления информации, необходимой правообладателям изымаемых земельных участков для определения размера возмещения.

Инструкцию подготовил Каухер Константин Константинович, практикующий эксперт-оценщик. Стаж работы в оценочной деятельности более 10 лет. За период осуществления оценочной деятельности выполнил большое количество отчетов по определению размера возмещения в связи с изъятием и временным занятием земельных участков, расположенных в Московской, Воронежской, Калужской, Ростовской, Тверской и Тульской областях, в Республике Крым и Краснодарском крае.

Вопросы, замечания, предложения и пожелания можете отправить на почту [mail@izyatieuchastka.ru](mailto:mail@izyatieuchastka.ru).

## Содержание

1	Состав размера возмещения .....	4
2	Иные виды возмещения .....	4
3	Состав размера возмещения при изъятии для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории .....	4
4	Состав размера возмещения при изъятии жилого помещения .....	4
5	Состав убытков .....	4
6	Дата определения размера возмещения .....	5
7	Особенности определения размера возмещения .....	5
8	Отсутствие зарегистрированных прав на земельный участок или объект недвижимости, а также другие нетипичные случаи .....	6
9	Частичное изъятие земельного участка .....	7
10	Не подлежит учету в размере возмещения .....	7
11	Информация необходимая для расчета размера возмещения .....	8
12	Самовольное занятие земельного участка .....	10
13	Состав убытков, причиненных самовольным занятием .....	10
14	Нормативно-правовые акты .....	11
15	Типичные ошибки .....	12
16	Определение рыночной стоимости самостоятельно .....	12
17	Не согласны с размером возмещения .....	13
18	Рекомендации по выбору эксперта, оценщика, специалиста .....	14

## 1 Состав размера возмещения

- Рыночная стоимость изымаемых земельных участков.
- Убытки, причиненные изъятием участков.
- Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, подлежащих изъятию одновременно с изымаемыми земельными участками, на которых они расположены.

## 2 Иные виды возмещения

- Предоставление земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества взамен изымаемых участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.
- Разница между размером возмещения за изымаемые земельные участки (объекты недвижимости) и рыночной стоимостью предоставляемых взамен участков и (или) объектов недвижимого имущества.

## 3 Состав размера возмещения при изъятии для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории

- Выкупная цена (рыночная стоимость) земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в случае, если участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества находятся в собственности физических или юридических лиц.
- Убытки, подлежащих возмещению в связи с изъятием земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

## 4 Состав размера возмещения при изъятии жилого помещения

- Рыночная стоимость жилого помещения.
- Рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество.
- Все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.
- По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

## 5 Состав убытков

1. Упущенная выгода.
2. Убытки, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с невозможностью исполнения обязательств перед третьими лицами.
3. Прочие убытки (перечень может меняться в зависимости от ситуации), связанные с:
  - 3.1 Перебазированием имущества;
  - 3.2 Затратами на аренду недвижимого имущества в период поиска недвижимости взамен изымаемой (временное проживание и хранение имущества);
  - 3.3 Утратой многолетних насаждений;
  - 3.4 Утратой или повреждением элементов благоустройства;
  - 3.5 Регистрацией прав на объект недвижимости;
  - 3.6 Оплатой услуг риэлторов;

3.7 Расходами, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права.

## 6 Дата определения размера возмещения

- Размер возмещения определяется не позднее, чем за 60 дней до направления правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимости.
- Для реализации некоторых проектов федеральными законами устанавливается, что размер возмещения определяется на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии участка.
- В судебной практике, как правило, судебному эксперту ставится вопрос об определении размера возмещения на текущую дату или на дату проведения исследования.
- Размер убытков определяется на день принятия решения об изъятии участка в целях комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления, при изъятии земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных физическим или юридическим лицам на основании договоров безвозмездного пользования или договоров аренды, срок действия которых на день заключения договора о комплексном развитии территории менее пяти лет, за исключением участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества.

**Важно!** Конституционный суд 11 февраля 2019 г. вынес постановление № 9-П/2019, которым признано неконституционным положение об определении стоимости изымаемой недвижимости на день, предшествующий решению об утверждении документации по планировке территории. Норма не позволяет учесть изменение рыночной стоимости в случае, когда с момента принятия указанного решения прошло уже много времени. Пока в федеральное законодательство не внесены поправки, **при определении стоимости изымаемого недвижимого имущества необходимо руководствоваться его рыночной стоимостью, определенной на день, предшествующий решению об утверждении документации по планировке территории, и индексируемой с учетом динамики рыночной стоимости аналогичных объектов** или с учетом данных о показателях рыночной стоимости соответствующем сегменте рынка недвижимости (подробно смотри: <https://izyatieuchastka.ru/2019/02/14/sudebnaya-praktika-2/>).

## 7 Особенности определения размера возмещения

1. При одновременном с изъятием переносе инженерных сооружений в размер возмещения включается:

- Стоимость работ по реконструкции инженерных сооружений и расходы, связанные с размещением инженерных сооружений (в том числе плата за сервитут, публичный сервитут);
- Иные убытки, причиненные переносом инженерных сооружений.

Рыночная стоимость инженерных сооружений в размер возмещения не включается.

Стоимость работ по реконструкции инженерных сооружений и расходы, связанные с размещением инженерных сооружений в размер возмещения не включаются в случае выполнения работ за счет государства или муниципалитета.

2. При прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленным юридическому лицу, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка на установленный законом предельный (максимальный) срок, а в случае отсутствия установленного законом предельного (максимального) срока - на сорок девять лет.

3. При прекращении права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения земельным участком, предоставленным гражданину или имеющей право

на бесплатное предоставление в собственность изымаемого земельного участка организации, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка.

4. При досрочном прекращении договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования участком рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка до истечения срока действия указанных договоров.

5. Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из разрешенного использования участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии участка.

Если до указанного дня разрешенное использование земельного участка изменено для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых осуществляется изъятие, рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из разрешенного использования, установленного до указанного изменения.

6. Планируемое изъятие земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества не учитывается при определении размера возмещения.

7. Размер возмещения за принадлежащий нескольким лицам на праве общей собственности изымаемый земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества определяется пропорционально долям в праве общей собственности на такое имущество.

## **8 Отсутствие зарегистрированных прав на земельный участок или объект недвижимости, а также другие нетипичные случаи**

1. Если у владельца объектов недвижимости, отсутствуют права на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, размер возмещения за изымаемый земельный участок определяется в порядке, установленном для определения размера возмещения арендатору земельного участка, переданного в аренду на сорок девять лет, за исключением случаев, указанных в частях 5 и 6 статьи 26 Федерального закона от 31.12.2014 г. № 499-ФЗ.

2. Если изъятию подлежит земельный участок, принадлежащий на праве собственности, праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования гражданину, либо используемый им на основании договора аренды, и на таком земельном участке расположен объект недвижимости, зарегистрированные права на который у этого гражданина отсутствуют, в размер возмещения включается рыночная стоимость указанного объекта недвижимости, за исключением объектов, которые не подлежат учету при определении размера возмещения.

3. Если на земельном участке, находящемся в фактическом пользовании гражданина, которому принадлежит расположенный на этом земельном участке жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до дня введения в действие Земельного кодекса, либо после дня введения его в действие при условии, что право собственности на жилой дом перешло к гражданину в порядке наследования и право собственности наследодателя на жилой дом возникло до дня введения в действие Земельного кодекса, при изъятии данного жилого дома гражданину вместе с рыночной стоимостью жилого дома выплачивается рыночная стоимость земельного участка.

4. Если земельный участок предоставлен гражданину для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или ином праве, не предусмотренном законодательством и возникшем до дня введения в действие Земельного кодекса, либо если в акте, свидетельстве или

другом документе, которые устанавливают или удостоверяют право гражданина на земельный участок, предоставленный ему до дня введения в действие Земельного кодекса, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, при проведении оценки такого земельного участка применяются правила оценки земельных участков, принадлежащих гражданам на праве собственности. Если к гражданину в порядке наследования или по иным основаниям перешло право собственности на здания, строения, сооружения, расположенные на таком земельном участке, при проведении их оценки применяются правила оценки земельных участков, принадлежащих гражданам на праве собственности.

5. Если право безвозмездного пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, возникло на основании решения органа государственной власти или органа местного самоуправления, при изъятии указанного земельного участка применяются правила, установленные для прекращения права постоянного (бессрочного) пользования при изъятии земельного участка, а размер возмещения определяется по правилам, установленным для определения размера возмещения за земельный участок, изымаемый путем досрочного прекращения договора безвозмездного пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности.

6. Если изымаемый земельный участок принадлежит юридическому лицу, не указанному в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса, на праве постоянного (бессрочного) пользования, возникшем до дня введения в действие Земельного кодекса, при рыночная стоимость этого права оценивается как право арендатора земельного участка, переданного в аренду на сорок девять лет.

7. В случае отсутствия в государственном кадастре недвижимости сведений об изымаемом земельном участке видом его разрешенного использования признается вид, соответствующий цели предоставления земельного участка, указанной в документе, подтверждающем право на земельный участок, либо в случае отсутствия данного документа вид разрешенного использования, соответствующий назначению расположенных на земельном участке объектов недвижимости.

## 9 Частичное изъятие земельного участка

Когда изъятию подлежит часть земельного участка, из исходного земельного участка дополнительно образуются изымаемый земельный участок и земельный участок, сохраняющийся у правообладателя.

В данном случае рыночная стоимость изымаемого земельного участка, определяется как разница между рыночной стоимостью исходного земельного участка и рыночной стоимостью земельного участка, сохраняющегося у правообладателя.

## 10 Не подлежит учету в размере возмещения

1. Недвижимое имущество, расположенное на изымаемом земельном участке, и неотделимые улучшения данных объектов (в том числе в результате реконструкции), **произведенные вопреки его разрешенному использованию, а также вопреки условиям договора аренды земельного участка**, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

**Важно!** С 2019 года вступили в силу изменения в законе от 29.07.2017 № 217-ФЗ, которыми ликвидировано понятие «дача», оставив два вида разрешенного использования земли - садовый и огородный земельные участки. **На земельных участках для огорода можно размещать только временные хозяйственные постройки, не являющиеся объектами недвижимости, предназначенные для хранения инвентаря и урожая, а капитальные постройки запрещены.** Поэтому не учитываются в размере возмещения капитальные постройки (садовые или жилые дома, гаражи, сараи, бани, теплицы и др.), расположенные на изымаемых земельных участках для огородничества, в том числе на бывших дачных участках, которые отнесли по новому закону не к садоводству, а к огородничеству.

2. Неотделимые улучшения земельного участка и (или) расположенное на нем недвижимое имущество, **произведенное после уведомления правообладателя** изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка, **за исключением** неотделимых улучшений, произведенных в целях обеспечения безопасности такого недвижимого имущества в процессе его использования (эксплуатации), предотвращения пожаров, аварий, стихийных бедствий, иных обстоятельств, носящих чрезвычайный характер, либо в целях устранения их последствий, а также в результате реконструкции на основании выданного до указанного уведомления разрешения на строительство.

3. Недвижимое имущество, **строительство которого осуществлено после уведомления правообладателя** изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка, за исключением случаев, если это строительство осуществлялось на основании ранее выданного разрешения на строительство.

4. Недвижимое имущество, для строительства которого не требуется выдача разрешения на строительство и **строительство которого начато после уведомления правообладателя** изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии.

5. Сделки, заключенные правообладателем изымаемой недвижимости **после его уведомления о принятом решении об изъятии**, если данные сделки влекут за собой увеличение размера убытков, подлежащих включению в размер возмещения за изымаемый земельный участок.

## 11 Информация необходимая для расчета размера возмещения

Правообладатели изымаемой недвижимости **обязаны обеспечить доступ** к земельным участкам и расположенным на них объектам недвижимого имущества в целях определения рыночной стоимости недвижимости.

Если у правообладателей изымаемой недвижимости возникают убытки в связи с невозможностью исполнения ими обязательств перед третьими лицами, **правообладатели изымаемой недвижимости обязаны представить оценщику документы**, подтверждающие возникновение указанных убытков.

**Важно!** Если в оспариваемом вами отчете об оценке не учтены сведения, которые могли бы привести к увеличению размера возмещения, то до этапа назначения судом судебной экспертизы ходатайствуйте о приобщении к материалам дела документов (сведений), необходимых для объективного определения рыночной стоимости изымаемого земельного участка (объекта недвижимого имущества) и определения размера убытков. Это связано с тем, что судебный эксперт проводит исследование на основе имеющихся материалов дела, а самостоятельным сбором доказательств заниматься не имеет права.

Перечень документов, необходимых для определения рыночной стоимости изымаемого земельного участка (объекта недвижимого имущества) и определения размера убытков (представлен типичный перечень, который может меняться в зависимости от ситуации):

1. Копию правоустанавливающего документа на земельный участок (например: копии договора купли-продажи, договора аренды, договора мены, договора дарения, свидетельства о праве на наследство, распоряжения, постановления, решения суда и др.);

2. Копия свидетельства о государственной регистрации права (выписка из ЕГРН) на земельный участок;

3. Копию кадастрового паспорта на земельный участок или кадастровую выписку;



4. Копии правоустанавливающих документов на здания, сооружения, строения и улучшения, расположенные на изымаемом земельном участке, в случае их наличия (например: копии договора купли-продажи, договора аренды, договора мены, договора дарения, свидетельства о праве на наследство, распоряжения, постановления, решения суда и др.);

5. Копии свидетельств о государственной регистрации права (выписок из ЕГРН) на здания, сооружения, строения и улучшения, расположенные на изымаемом земельном участке, в случае их наличия;

6. Копии кадастровых паспортов на здания, сооружения, строения и улучшения, расположенные на изымаемом земельном участке, в случае их наличия;

7. Копии технических паспортов на здания, сооружения, строения и улучшения, расположенные на изымаемом земельном участке, в случае их наличия;

8. Копии действующих договоров залога, аренды (долгосрочных и краткосрочных), а также других договоров о проведении работ и оказании услуг связанных с осуществлением деятельности на изымаемом земельном участке (финансово-хозяйственной деятельности), заключенных с юридическими и физическими лицами (если таковые имеются);

9. Справку о доходах и расходах по деятельности, осуществляемой на изымаемом земельном участке за три предшествующих года (справка может быть составлена в свободной форме, доходы и расходы необходимо расшифровать) (если такая деятельность ведется),  
или, если применимо

копии документов бухгалтерской отчетности (форма №1 и форма №2), подтверждающих ведение финансово-хозяйственной деятельности на изымаемом земельном участке и получение дохода, за три предшествующих года (если такая деятельность ведется);

10. Справку об ожидаемом размере убытков, обусловленных изъятием земельного участка (величина ожидаемых убытков должна быть подтверждена расчетами и соответствующими финансовыми документами) (если таковые имеются);

11. Сведения об использовании изымаемого земельного участка в интересах деятельности, осуществляемой на изымаемом земельном участке за три предшествующих года (если такая деятельность ведется);

12. Сведения об использовании изымаемого участка в интересах с/х производства, за три предшествующих года и один будущий год (если таковые имеются):

- перечень выращиваемых с/х культур, исходя из применяемого на предприятии севооборота,
- урожайность,
- рентабельность производства сельхозпроизводителя;

13. Иную информацию, которую владелец считает нужным предоставить.

**Важно!** Вся информация, предоставляемая в соответствии с перечнем, должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке. Для физических лиц на предоставляемых копиях документов достаточно подписи с расшифровкой и датой, для юридических лиц печать, подпись уполномоченного лица с расшифровкой и указанием должности, дата (желательно доверенность).

При проведении оценки содействуйте оценщику в своевременном и полном проведении

оценки, предоставляйте необходимую информацию и документацию, давайте по устному или письменному запросу оценщика исчерпывающие разъяснения и подтверждения в устной и письменной форме, а также запрашивайте необходимые для проведения оценки сведения у третьих лиц. От этого во многом зависит результат оценки.

## 12 Самовольное занятие земельного участка

Встречаются ситуации самовольного занятия земельного участка (самозахват) и осуществление строительных работ на земельном участке до изъятия земельного участка. Это незаконно и является административным правонарушением! Статьей 7.1 Кодекса об административных правонарушениях предусмотрен штраф, физическим лицам не менее 5 000 рублей, должностным лицам не менее 20 000 рублей, юридическим лицам не менее 100 000 рублей.

Обнаружили самозахват, принадлежащего вам земельного участка - ваши действия:

1. Решаете вопрос мирно. Оповестить людей (работников) осуществляющих деятельность на вашем участке о незаконном использовании занятой территории. Обычно вблизи ведения строительства имеется штаб строительства, где находится руководство. Встретиться с руководством строительной организации, направить устно и письменно требования прекратить совершение незаконных действий по использованию земли и возместить причиненный вред. Следует предъявить документы, подтверждающие ваши права на землю. Ваше письменное обращение должно быть зафиксировано и иметь подтверждение на случай судебного разбирательства.

Поскольку занимаемый участок позже будет изъят, строительной организации можно предложить заключить соглашение о временном занятии или договор аренды участка сроком до его изъятия и возместить причиненные убытки. Договором можно установить размер арендной платы компенсирующей все убытки, причиненные занятием земельного участка.

2. Мирно не вышло. Вызываете полицию, пишете заявление в полицию. Пишете жалобы в надзорные органы, контролирующие использование земельных участков: Росреестр, Местная администрация.

Надзорные органы составляют акты об ограничении прав землевладельца, об ухудшении качества земель. Указанные документы служат основанием для возмещения убытков.

**Важно!** Причиненный вред необходимо фиксировать различными способами: фото и видео фиксацией, документально, привлекать не только правоохранительные и надзорные органы, но и соответствующих специалистов (оценщиков, экспертов, природоохранные организации и т.п.).

3. Обращение в суд.

## 13 Состав убытков, причиненных самовольным занятием

1. Упущенная выгода;
2. Убытки, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами;
3. Прочие расходы (перечень может меняться в зависимости от ситуации), связанные с:
  - 3.1 Перебазированием имущества;
  - 3.2 Затратами на аренду недвижимого имущества в период поиска недвижимости взамен временно занимаемой (временное проживание и хранение имущества);
  - 3.3 Утратой многолетних насаждений;
  - 3.4 Утратой или повреждением элементов благоустройства;
  - 3.5 Затратами на проведение работ по восстановлению качества земель;
  - 3.6 Регистрацией прав на объект недвижимости;
  - 3.7 Оплатой услуг риэлторов;
  - 3.8 Необходимостью уплаты налога на прибыль;
  - 3.9 Расходами, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права.

## 14 Нормативно-правовые акты

Нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы определения размера возмещения и рыночной стоимости в связи с изъятием земельных участков:

- Земельный кодекс РФ, ст. 49, Глава VII.1;
- Гражданский кодекс РФ, ст. 15, ст. 279-282;
- Жилищный кодекс РФ, ст. 32;
- Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 31.12.2014 г. № 499-ФЗ;
- Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов» от 03.08.2018 N 341-ФЗ;
- Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 03.08.2018 N 342-ФЗ;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Иные нормативно-правовые акты, принимаемые для реализации конкретных проектов.

Нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы, связанные с временным (самовольным) занятием земельных участков, ограничением прав на земельные участки, ухудшением качества земель, а также с установлением сервитута:

- Земельный кодекс РФ, Глава VIII, Глава V.7, ст. 60, 76;
- Гражданский кодекс РФ, ст. 14, 15, 274-277;
- Кодекс об административных правонарушениях, ст. 7.1;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 07 мая 2003 г. №262 «Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц»;
- Приказ Министерства экономического развития РФ от 14 января 2016 г. № 10 «Об утверждении методических рекомендаций по расчету размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц»;
- Иные нормативно-правовые акты, принимаемые для реализации конкретных проектов.

Нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы судебно-экспертной деятельности:

- Гражданский процессуальный кодекс РФ, обратить внимание на ст. 85, 86, 187, 188;
- Арбитражный процессуальный кодекс РФ, обратить внимание на ст. 55, 55.1, 86, 87.1;
- Федерального закона от 31.05.2001 г. N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», обратить внимание на ст. 4, 8, 16, 25;

- Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Методические рекомендации (могут помочь при оспаривании отчета об оценке или заключения эксперта):

- Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
- «Методические рекомендации по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута», утверждены решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. № 5);
- Приказ Минюста РФ от 20.12.2002 № 346 «Об утверждении методических рекомендаций по производству судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации»;
- «Основы криминалистической тактики судебного допроса в гражданском (арбитражном) процессе», научно-практическое пособие, М.В. Жижина, под научной редакцией доктора юридических наук, профессора Е.П. Ищенко.

## 15 Типичные ошибки

Указаны ошибки, напрямую влияющие на размер возмещения и рыночную стоимость:

- Не точное и/или не полное описание изымаемого земельного участка (объекта оценки) в акте осмотра и в отчете об оценке.
- Неправильный подбор объектов-аналогов.

Изымаемый земельный участок и объекты-аналоги могут существенно отличаться по местоположению, площади, виду разрешенного использования, обеспеченности коммуникациями и др. основным ценообразующим факторам.

В следствие чего, оценщиком могут вводиться как повышающие, так и понижающие существенные корректировки, а возможно и вообще отсутствие корректировок. При существенном различии вводимые корректировки могут не компенсировать (сгладить) различие между изымаемым земельным участком и объектом-аналогом. Введение существенных понижающих корректировок может привести к занижению рыночной стоимости.

При применении оценщиком метода регрессионного анализа, неправильный подбор объектов-аналогов приводит к неправильной работе модели расчета, соответственно к неправильному результату оценки.

О неправильном подборе объектов-аналогов может говорить разница более 30% между минимальной и максимальной скорректированными ценами аналогов.

- Не учтены в размере возмещения какие-либо убытки.

## 16 Определение рыночной стоимости самостоятельно

Существует несколько способов, как можно самостоятельно понять примерную рыночную стоимость изымаемого земельного участка:

- На сайтах [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), агентств недвижимости (др. сайтах по продаже недвижимости, в газетах) найдите 3 – 5 предложений по продаже земельных участков максимально схожих по основным характеристикам (местоположение, площадь, категория и разрешенное использование, коммуникации, др.) с изымаемым земельным участком. По каждому предложению определите цену из расчета рублей за 1 квадратный метр (удельная цена). Далее определите среднее значение удельных цен. Среднее значение уменьшите на скидку на торг (10%, значение

может меняться). Полученное значение умножьте на площадь изымаемого земельного участка, результатом чего является примерная рыночная стоимость изымаемого земельного участка.

- Проконсультироваться о рыночной стоимости земельного участка в агентстве недвижимости или у риэлтора. Часто эта услуга бесплатна.
- В оценочной компании попросить сделать прикидку (предварительную оценку) рыночной стоимости земельного участка. Часто эта услуга бесплатна.
- Заказать в оценочной компании отчет об оценке изымаемого земельного участка и определении размера убытков, возникающих в связи с изъятием. Услуга платная.

Во избежание лишних финансовых расходов рекомендуется это делать после ознакомления с соглашением об изъятии и прилагаемым к соглашению отчетом об оценке, в случае, если вы не согласны с размером возмещения.

## 17 Не согласны с размером возмещения

После получения проекта соглашения об изъятии, правообладатель изымаемой недвижимости вправе в ответ направить уведомление об отказе в подписании соглашения об изъятии или предложения об изменении условий данного соглашения, в том числе предложения об изменении размера возмещения. Отказ необходимо обосновать. Предложения об изменении размера возмещения должны быть обоснованы соответствующими документами.

Документы, обосновывающие необходимость изменения размера возмещения:

- Отчет об оценке, заказанный вами в оценочной компании. Отчет рекомендуется заказывать с обязательным прохождением экспертизы в саморегулируемой организации оценщиков и получением положительного заключения эксперта.
- Рецензия на отчет об оценке, предоставленный вам вместе с соглашением. Рецензию можно заказать в оценочной компании или в саморегулируемой организации оценщиков.
- Ваши собственные обоснованные замечания к отчету об оценке, с указанием ссылок на нормативно-правовые акты, с приложением принт-скринов подобранных вами объектов-аналогов, каких-либо документов (сведений), которые не учли при оценке и т.п.

На изменение размера возмещения или иных условий соглашения в досудебном порядке отводится 90 дней со дня получения проекта соглашения об изъятии недвижимости. Далее уполномоченный орган, принявший решение об изъятии, либо организация, на основании ходатайства которой принято решение об изъятии, имеют право обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка.

Не бойтесь судебного процесса. Если ваше мнение о размере возмещения объективно и обоснованно, размер возмещения вам действительно занизили, то можно отстаивать свои права в суде.

**Важно!** Длительность судебного процесса может достигать 3 лет. Продолжительность зависит от активности сторон и количества пройденных судебных инстанций. Перед отказом подписать соглашение и принятием решения отстаивать свои права в суде, подумайте о размере выгод и затрат, как временных, так и финансовых.

Ваши задачи в суде:

1. Доказать суду, что отчет об оценке не соответствует требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», не соответствует федеральным стандартам оценки, сделанные оценщиком выводы о величине рыночной стоимости изымаемого земельного (о размере возмещения, размере убытков), следует признать необоснованными. Доказать, что в отчете об оценке имеются нарушения, исправление которых может привести к значительному изменению итогового результата, что не позволяет признать величину рыночной стоимости изымаемого земельного участка обоснованной.

Как уже говорилось, доказательствами необоснованного размера возмещения могут послужить:

- Заказанный вами отчет об оценке, с положительным заключением эксперта на отчет;
- Рецензия на оспариваемый вами отчет об оценке.

Так же, на оспариваемый вами отчет вы можете самостоятельно или с привлечением специалиста подготовить отзыв, в котором указать обоснованные замечания к отчету об оценке с указанием ссылок на нормативно-правовые акты, с приложением принт-скринов подобранных вами объектов-аналогов, каких-либо документов (сведений), которые не учли при оценке и т.п.

**Важно!** Если вам вместе с соглашением об изъятии направили отчет об оценке без положительного заключения эксперта саморегулируемой организации оценщиков, обязательно заявите в суде, что отчет об оценке не имеет положительного заключения эксперта саморегулируемой организации оценщиков. Это может помочь в оспаривании отчета.

**Важно!** Если до момента изъятия, принадлежащий вам земельный участок был самовольно занят и на нем осуществлялись строительные работы, а причиненные этими действиями убытки вам до сих пор не возмещены, обязательно заявляйте об этом в суде и просите включения размера, указанных убытков, в размер возмещения обусловленный изъятием земельного участка.

2. Просить суд о назначении экспертизы. Ходатайствовать о привлечении в качестве эксперта указанного вами лица (экспертного учреждения) (см. рекомендации по выбору эксперта). Как правило, суд назначает экспертизу.

3. Найти объективные доводы для не назначения экспертом лица (экспертного учреждения), предлагаемого другой стороной.

4. Если результат экспертизы вас устроил, тогда следует отстаивать результаты этой экспертизы, обоснованно возражать на доводы другой стороны.

5. Если результат экспертизы не устроил, тогда следует доказать, что заключение эксперта выполнено с нарушением принципов законности, объективности, всесторонности и полноты исследований, что привело к недостоверным, необоснованным результатам исследования и нарушает ст. 4, 8, 16 Федерального закона от 31.05.2001 г. N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации». Доказать, что в заключении эксперта имеются существенные нарушения принципов судебно-экспертной деятельности, требований и норм Федеральных стандартов оценки, исправление которых может привести к значительному изменению итогового результата, что не позволяет признать величину рыночной стоимости изымаемого земельного участка обоснованной. Возможно, суд назначит повторную экспертизу.

**Важно!** Верховный суд 26 декабря 2018 г. утвердил обзор судебной практики № 4, в котором по одному из судебных прецедентов сделан вывод, что **заключение эксперта должно соответствовать требованиям законодательства об оценочной деятельности** (подробно смотри: <https://izyatieuchastka.ru/2019/01/10/sudebnaya-praktika/>).

6. На судебных заседаниях воздержаться от криков, оскорблений, лишних эмоций, не перебивать других лиц, в противном случае это может сыграть против вас. Следует излагать свои мысли по существу. Последовательно, объективно и обоснованно отстаивать свои права.

## 18 Рекомендации по выбору эксперта, оценщика, специалиста

На этапе подготовки рецензии или отзыва привлекается оценщик (специалист, эксперт), который часто в дальнейшем предлагается суду в качестве эксперта для проведения экспертизы. Чтобы суд с большей вероятностью выбрал, предлагаемого вами эксперта и у другой стороны было меньше поводов для возражений, придерживайтесь следующих рекомендаций:

- Опыт у оценщика более 10 лет в оценочной деятельности;
- Опыт у оценочной компании (негосударственного судебно-экспертного учреждения)

более 10 лет, если эксперт предлагается вместе с экспертным учреждением;

- Наличие у оценщика и оценочной компании опыта в судебно-экспертной деятельности (рецензирование отчетов и заключений, выезды в суд в качестве специалиста или эксперта, проведение экспертиз);

- Наличие у оценщика опыта в оценке в связи с изъятием и временным занятием земельных участков;

- Наличие у оценщика отчетов об оценке, прошедших экспертизу СРО;

- Отсутствие жалоб на оценщика и нарушений, выявленных при проверках оценщика;

- Наличие у оценщика квалификационного аттестата по оценке недвижимости, а лучше по всем трем направлениям, включая оценку движимого имущества и оценку бизнеса;

- Наличие у оценщика свидетельства о повышении квалификации по программе «Финансово-экономическая судебная экспертиза» или других документов свидетельствующих о наличии образования по судебной экспертизе;

- Желательно наличие у оценщика квалификационного аттестата о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков;

- Желательно членство оценщика в экспертном совете саморегулируемой организации оценщиков;

- Желательно наличие у оценщика ученой степени кандидат наук или доктор наук;

- Виды деятельности оценочной компании или индивидуального предпринимателя, перечисленные в выписке из ЕГРЮЛ (выписку можно скачать здесь <https://egrul.nalog.ru>), должны соответствовать предоставляемым услугам, например: предоставление посреднических услуг при оценке недвижимого имущества, консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления, деятельность в области права, исследование конъюнктуры рынка, деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости, и т.п.

Информацию об опыте оценщика, образовании, жалобах и нарушениях, членстве в экспертном совете и др., можно проверить в реестре членов на сайте саморегулируемой организации оценщиков (СРО), в которой состоит оценщик (например, реестр РОО <http://sroroo.ru/about/reestr>).

Узнать в какой СРО состоит оценщик, можно просто набрав в поисковой строке ФИО оценщика и слово оценщик, в полученных результатах поиска вы найдете ссылку на сайт СРО.

Бывает, что оценщик менял СРО, тогда следует посмотреть информацию об оценщике на сайтах нескольких СРО.

В реестре в информации об оценщике приводятся сведения о сделанных отчетах. Данные сведения позволяют понять, какие объекты оценивал оценщик. Например, в числе оцениваемых объектов значительно преобладают квартиры, значит скорее всего у оценщика отсутствует опыт по оценке изымаемых земельных участков.