

С. Н. Марков
ОЦЕНКА СТОИМОСТИ СЕРВИТУТА В РОССИИ

В статье рассмотрены понятие, роль и виды сервитута. Проведена классификация сервитута по различным признакам. Описаны отличительные черты частного и публичного сервитута. Определены показатели оценки стоимости сервитута (вероятный ущерб, рассчитываемый прямым путем или вытекающий из разницы соотношения стоимости активов, не обремененных сервитутом и обремененных им; величина упущенной выгоды, равной вероятному доходу, который бы имел место при отсутствии сервитута; вероятные убытки, которые причинены собственнику объекта недвижимости). Проанализирована возможность применения доходного, затратного и сравнительного подхода к определению рыночной стоимости сервитута. Обосновано применение сравнительного подхода к оценке сервитута, исходя из оценки стоимости объектов аналогов с последующей корректировкой на долю сервитута в общей совокупности объекта оценки. Описаны этапы определения стоимости соразмерной платы за сервитут. Рассмотрены нормативно-правовые акты Российской Федерации, которые регулируют отношения, связанные с сервитутом. Целью исследования является анализ имеющихся проблем определения стоимости сервитута и разработка практических рекомендаций по совершенствованию методического обеспечения оценки рыночной стоимости сервитута. Для обоснования результатов исследования автором использовались научные работы отечественных ученых и специалистов в области оценки сервитута. Методами исследования выступают: группировка, сравнение, анализ и синтез. Используя модифицированную методику определения стоимости соразмерной платы за сервитут, в которой предлагается экспертный метод оценки, определяется соразмерность платы за сервитут, исходя из стоимости права собственности на исследуемый участок и определения доли, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута. Этот метод оценки, который можно отнести к сравнительному подходу, используется для типовых земельных участков, обращающихся на рынке.

Ключевые слова: сервитут, частный сервитут, публичный сервитут, оценка стоимости сервитута, доходный подход, сравнительный подход, затратный подход, соразмерная плата, плата за сервитут, экспертный метод оценки.

В процессе хозяйственной деятельности хозяйствующих субъектов, все чаще стоит вопрос об определении рыночной стоимости сервитута. Возникновение сервитута тесным образом связано с собственностью и противоречием между владельцами участков. Отсюда возникает проблема, как правильно оценить стоимость сервитута.

Целью исследования является анализ имеющихся проблем определения стоимости сервитута и разработка практических рекомендаций по совершенствованию методического обеспечения оценки рыночной стоимости сервитута.

Для обоснования результатов исследования в области оценке стоимости сервитута автором использовались научные работы отечественных ученых и специалистов в данной области. Методами исследования выступают: группировка, сравнение, анализ и синтез.

Проведем исследование по вопросам определения стоимости сервитута в России последовательно по следующим этапам:

1. Рассмотрим понятие, роль сервитута в экономике и виды сервитута.
2. Определим показатели оценки стоимости сервитута.
3. Проанализируем возможность применения затратного, доходного и сравнительного подходов к оценке сервитута.
4. Рассмотрим алгоритм применения метода соразмерной платы за сервитут.
5. Сделаем вывод.

Если рассматривать оценку стоимости сервитута, то надо понимать, что собой представляет понятие сервитут.

Сервитут (лат. servitus, servitutis — подчинённое положение) - это получение возможности ограниченного право пользования недвижимостью, вещью или землей, которые находятся в чужой собственности.

В российском законодательстве большая часть норм о сервитуте прописана в Гражданском кодексе Российской Федерации (ст. 216, 274, 275-276, 277, 613, 694). Вторым по значимости документом является Земельный кодекс Российской Федерации (ст. 23 и другие). Отдельные статьи касательно сервитута содержатся также в Водном кодексе Российской Федерации, в ФЗ № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В кодексе регулирующим земельные отношения в России (Земельный кодекс РФ) выделяют частный и публичный сервитут.

Отличительной особенностью одного сервитута от другого является субъект, который имеет ограниченное право пользования объектом. В первом случае, это частные лица и хозяйствующие субъекты, которые самостоятельно урегулируют возникший спор относительно права пользования объектом. Во втором случае речь идет об интересах всего государства.

Согласно ГК РФ (ст. 274-276), собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника другого земельного участка (соседнего участка

предоставления права ограниченного пользования соседним участком.

Соглашение между лицом, требующим установления сервитута, и собственником другого соседнего земельного участка, есть основания установления частного сервитута.

В случае не достижения соглашения об установлении частного сервитута между сторонами, спор разрешается в судебном порядке, согласно иска истца, требующего установления частного сервитута.

Публичный сервитут может быть установлен только соответствующим законом Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или местным органом власти.

Публичный сервитут, как правило, устанавливается в интересах Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органом местного самоуправления или населения проживающего на соответствующей территории.

Согласно законодательству Российской Федерации, плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка (недвижимости), обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута. Плата за сервитут может выплачиваться единовременно или периодически, в соответствии с соглашением сторон или в соответствии с определением суда.

Оценка стоимости сервитута, как правило, состоит из нескольких показателей:

1) вероятного ущерба (рассчитывается прямым путем или вытекает из разницы соотношения стоимости активов, не обремененных сервитутом и обремененных им);

2) величины упущенной выгоды, равной вероятному доходу, который бы имел место при отсутствии установления на земельный участок (недвижимость) сервитута;

3) вероятного убытка, причиненного собственнику земельного участка (недвижимости).

Регулирование отношений, связанных с оценочной деятельностью в России, осуществляется с помощью Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [1].

При оценке рыночной стоимости, как в целом объектов недвижимости, так и земельных участков с обременением (сервитутов), используют три подхода к оценке, установленных ФСО №1. Рассмотрим возможность их применения для оценки недвижимости с обременением (сервитутом).

Определяя рыночную стоимость земельных участков, недвижимости, движимого имущества, в том числе и недвижимости с учетом обременений (сервитута) используют три подхода к оценке стоимости: затратный подход, доходный подход и сравнительный подход.

При определении рыночной стоимости объекта оценки с использованием затратного, доходного и сравнительного подходов получается три разные итоговые величины стоимости объекта оценки. После анализа полученных результатов, полученных тремя

разными подходами, выводится окончательная итоговая величина рыночной стоимости земельного участка, недвижимости, с учетом целей и задач поставленных перед оценщиком.

Рассмотрим более подробно данные подходы применительно к оценке стоимости сервитута.

Под затратным подходом понимается совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, замещения объекта оценки с учетом физического, внешнего и функционального износа (п. 18 ФСО №1) [2]. Данный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная и достаточная информация об объекте оценки, позволяющая определить необходимые расходы и затраты на приобретение, замещение объекта оценки.

В основе затратного подхода лежит принцип оценки, согласно которому типичный покупатель не заплатит за недвижимость или любое другое имущество сумму, большую, чем та, за которую он мог бы приобрести, данную недвижимость или иное имущество на открытом рынке.

В случае определения рыночной стоимости обремененного сервитутом земельного участка, проблематично определить его рыночную стоимость на первичном этапе застройки согласно сметы, так как в этом случае не учитывается возможность использования доли земельного участка с учетом обременения. Поэтому применение затратного подхода при оценке недвижимости с обременением (сервитутом) представляется нецелесообразным.

Под доходным подходом понимается совокупность методов оценки, основанных на определении будущих ожидаемых доходов от использования оцениваемого объекта (п. 15 ФСО №1) [2]. Данный подход рекомендуется применять в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая спрогнозировать будущие доходы (прибыль, денежный поток, чистый операционный доход, дивиденды), которые объект оценки способен приносить, а также связанные с этим объектом оценки различные расходы.

Оценка методом капитализации начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД), который может быть получен от эксплуатации недвижимости с учетом предположения, что на дату оценки она была свободна, вакантна и доступна для сдачи в аренду типичным арендаторам. Основным показателем при этом является ставка арендной платы. Как показывает оценочная практика, найти информацию относительно такой ставки для сервитута невозможно, так как данная информация носит конфиденциальный характер, и информация об арендных ставках зачастую не публикуется в печатных изданиях.

Доходный подход, основывается на правиле, которое можно трактовать в следующем виде: рыночная стоимость любого актива, в том числе и недвижимость с обременением (сервитутом), будет прямо пропорционально зависеть от того, что получит от нее вероятный покупатель или инвестор, и обратно пропорционально ставке капитализации.

Получается, что покупатель будет планировать ожидаемый доход, и ему надо будет знать, как повлияет обременение (сервитут) на его будущий доход. Но на данном этапе возникает сложность, как определить ту часть недвижимости, которая будет приносить ожидаемый доход. Исходя из всего вышесказанного, можно сделать вывод, что применить доходный подход к определению рыночной стоимости сервитута не представляется возможным.

Под сравнительным подходом понимается совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1) [2]. Данный подход рекомендуется применять в тех случаях, когда доступна достаточная и достоверная для анализа информация о рыночных ценах, характеристиках объектов-аналогов. При использовании сравнительного подхода и применяя различные методы, могут применяться цены совершенных сделок (купли-продажи), так и цены предложений.

Сравнительный подход основан на таких принципах оценки, как: принцип вклада, принцип замещения и принцип спроса и предложения.

Основополагающим является принцип замещения, который гласит о том, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Применение сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости возможно только при наличии достаточного количества объектов-аналогов на открытом рынке с обязательным условием: объекты-аналоги оценщиком должны быть рассмотрены и выбраны только с учетом обременений. Рассматривая рынок земельных участков, а также другие объекты недвижимости, как в г. Омске и Омской области, так и в других субъектах Российской Федерации, было выявлено следующее. Недвижимость, а также земельные участки с обременениями (сервитут), оформленными с правовой точки зрения, встречаются практически очень редко, в единичных случаях. Исходя из вышесказанного, применение сравнительного подхода для определения рыночной стоимости сервитута, исходя из оценки стоимости объектов аналогов с последующей корректировкой на долю сервитута в общей совокупности объекта оценки.

Сервитут является обременением права пользования собственником своей недвижимостью, земельных участков. В результате установления ограничений, собственнику недвижимости, земельных участков могут быть причинены неудобства пользования данными объектами, что в дальнейшем приводит к убыткам собственника. Согласно законодательству Российской Федерации, плата за обременение (сервитут) должна быть соразмерной причиненным убыткам собственника.

При купле-продаже земельного участка с ограниченным (частичным) владением, использованием данный земельный участок продается всегда вместе с

сервитутом, т.е. сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи. Исходя из этого, в нашем случае объект оценки не отвечает следующим критериям рыночной стоимости: объект оценки не может быть представлен на конкурентном рынке и, следовательно, не может быть предметом купли-продажи, таким образом выходит, что сделка по установлению соразмерной платы за сервитут имеет принудительный характер. Однако порядок определения такой платы (за сервитут) в настоящий момент не установлен. На практике при оценке сервитута определяется рыночная стоимость земельного участка в целом, и затем определяются возможные убытки (например, расходы по обслуживанию земельного участка, налог на земельный участок), которые может понести владелец земельного участка в случае установления сервитута.

В данном случае мы должны полагать, что все ценообразующие факторы соразмерной платы за сервитут имеют рыночную базу. Под рыночной стоимостью следует понимать не стоимость объекта оценки в обмене при самостоятельном совершении сделки с сервитутом на открытом рынке (что невозможно для объекта оценки по основаниям п. 2 ст. 275 ГК РФ), а рыночную базу ценообразующих факторов устанавливаемого сервитута и возможность совершения сделки с сервитутом в составе объекта недвижимости.

Используя «Методику определения стоимости соразмерной платы за сервитут», в которой предлагается экспертный метод оценки, определяется соразмерность платы за сервитут, исходя из стоимости права собственности на исследуемый участок и определения доли, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута. Этот метод оценки, который можно отнести к сравнительному подходу, используется для типовых земельных участков, обращающихся на рынке [3].

Этапы определения стоимости соразмерной платы за сервитут:

- определяется рыночная стоимость права собственности на земельный участок;
- производится расчет доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута;
- определяется рыночная стоимость права ограниченного пользования 1 кв.м. чужого земельного участка (сервитут).

На первом этапе определяем рыночную стоимость права на земельный участок, используя метод сравнения продаж, который основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с объектами-аналогами, которые были проданы или предполагаются к продаже.

Как правило, в оценочной деятельности, как в Российской Федерации, так и в большинстве стран мира, очень проблематично использовать фактические цены продаж недвижимости ввиду отсутствия такой информации, так как не существует свободного доступа к данным Росреестра. Данная проблема решается за счет того, что оценщики используют не фактические цены продаж объектов-аналогов, а цены предложений, то есть те цены, которые представлены

в объявлениях о продаже недвижимости. В большинстве случаев, цена предложения и фактическая цена не совпадают по причине того, что покупатель и продавец могут между собой торговаться, и, как правило, цена фактическая меньше цены предложения. Эта разница составляет величину уторговывания. Для уторговывания в своей деятельности оценщики используют корректировку. Корректировка – это аналитический материал, который представляется оценщикам специализированными компаниями или профессиональным сообществом. Так, по г. Омску и Омской области это могут быть данные, представленные Омской коллегией оценщиков (ОКО) или аналитическим проектом AREALL группы компаний «ОМЭКС».

На следующем этапе производим расчет доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута.

Для определения данной величины выбраны четыре фактора, оказывающие влияние на соразмерную плату за сервитут.

Перечень факторов, учитываемых при определении величины соразмерной платы за сервитут:

- доля земельного участка, занятая сервитутом, в общей площади земельного участка;
- степень ограничения пользования земельным участком в результате установления сервитута;

- интенсивность использования сервитута;
- степень влияния сервитута на распоряжение земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода) [4, с. 72].

На практике применяются разные диапазоны значений факторов. Самым распространенным является пятишаговый диапазон (от 0% до 100% с шагом 25%). Но в связи с тем, что шаг очень велик – 25%, автором был использован другой диапазон, более детализированный – шестишаговый (от 0% до 100% с шагом 20%).

Диапазон изменения значений факторов - от 0% до 100% с шагом 20%. Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществляется оценщиком экспертным методом. Если предположить, что доля земельного участка, занятая сервитутом, в общей площади земельного участка, составляет 18% от общей площади; степень ограничения пользования земельным участком в результате установления сервитута - умеренная; интенсивность использования сервитута – ниже среднего; степень влияния сервитута на распоряжение земельным участком – низкая, то в итоге можно получить следующую долю стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута (табл. 1).

Таблица 1

Расчет доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута на объект оценки

Факторы/ Уровень	Низкий убыток	Умеренный убыток	Ниже среднего убыток	Средний убыток	Повышенный убыток	Высокий убыток
	0%	20%	40%	60%	80%	100%
Доля объекта, занятая сервитутом	Незначительный	Пятая часть	Ниже среднего	Половина площади	Выше среднего, более половины площади объекта	Значительный, практически вся площадь объекта
Степень ограничения пользования объектом оценки	Незначительный, практически не составляет препятствий	Умеренный, составляет редкие препятствия	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия	Средний, собственник теряет возможность использовать объект таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта	Значительный, собственник практически теряет возможность использовать объект
Интенсивность использования сервитута на объекте оценки	Низкий	Редкий	Ниже среднего	Средний	Выше среднего	Высокий
Степень влияния сервитута на распоряжение земельным участком	Низкий	Умеренный.	Ниже среднего.	Средний	Выше среднего.	Высокий

Факторы/ Уро- вень	Низкий убыток	Умеренный убы- ток	Ниже среднего убыток	Средний убыток	Повышенный убыток	Высокий убы- ток
	0%	20%	40%	60%	80%	100%
Количество наблюдений, шт.	1	2	1	0	0	0
Взвешенный итог	0,00%	40,00%	40,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого	80,00%					
Количество факторов, шт.	4					
Итоговое значение доли стоимо- сти, прихо- дящейся на убытки вследствие установления сервитута	20,00%					

Рассчитанное значение 20,00% будет составлять долю стоимости убытков приходящихся в общей стоимости земельного участка.

На третьем этапе определяем рыночную стоимость права ограниченного пользования 1 кв.м. чужого земельного участка (сервитут).

На основе рыночной стоимости права собственности на земельный участок и значения доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута, определяем убытки вследствие установления сервитута на земельный участок.

В большинстве случаев данная методика является единственно возможной при определении рыночной стоимости сервитута.

Таким образом, сервитут – это получение возможности ограниченного права пользования недвижимостью, вещью или землей, которые находятся в чужой собственности. В российском праве большая часть норм о сервитуте содержится в Гражданском кодексе и Земельном кодексе. Основным подходом к оценке стоимости сервитута является сравнительный подход, но применение сравнительного подхода возможно только, исходя из оценки стоимости объектов аналогов с последующей корректировкой на долю сервитута в общей совокупности объекта оценки. Как пример, в исследовании рассмотрена методика определения стоимости соразмерной платы за сервитут, с учетом авторского определения диапазона изменения значений факторов (от 0% до 100% с шагом 20%).

Библиографический список

1. Федеральный Закон от 13.07.2004 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [Текст]// Правовая справочно-информационная система «Консультант Плюс».
2. Приказ Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» [Текст]// Правовая справочно-информационная система «Консультант Плюс».
3. Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут [Утверждены руководителем Росземкадастра 17 марта 2004 г.] [Текст]// Правовая справочно-информационная система «Консультант Плюс».
4. Бакулина, А.А. Оценка соразмерной платы за пользование сервитутом: монография [Текст] / А.А. Бакулина. – М.: Финансовый университет, 2016. – 140 с.

References

1. Federal'nyi Zakon ot 13.07.2004 g. №135-FZ «*Ob otsenochnoi deyatel'nosti v Rossiiskoi Federatsii*» // Pravovaya spravochno-informatsionnaya sistema «Konsul'tant Plyus».
2. Prikaz Minekonomrazvitiya ot 20 maya 2015 g. № 297 «*Ob utverzhdenii federal'nogo standarta otsenki «Obshchie ponyatiya otsenki, podkhody k otsenke i trebovaniya k provedeniyu otsenki (FSO № 1)»*» // Pravovaya spravochno-informatsionnaya sistema «Konsul'tant Plyus».
3. Vremennye metodicheskie rekomendatsii po otsenke sorazmernoj platy za servitut [Utverzhdeny rukovoditelem Roszemkadastra 17 marta 2004 g.] // Pravovaya spravochno-informatsionnaya sistema «Konsul'tant Plyus».

4. Bakulina, A.A. 2016, *Otsenka sorazmernoy platyi za polzovanie servitutom: monografiya* [Evaluation of the proportionate fee for using the easement: a monograph]. Moscow, 2016, 140 p.

EVALUATION OF COST OF SERVITY IN RUSSIA

Sergey N. Markov,

Candidate of Economics, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Finance and Accounting, Omsk Branch of the University of Finance, Associate Professor of the Faculty of Full-time Education of the Siberian Institute of Business and Information Technologies

Abstract. *The article considers the concept, role and types of easement. The easement is classified according to various criteria. The distinctive features of private and public easement are described. Indicators of the valuation of the value of the easement are determined (the probable damage calculated directly or resulting from the difference in the ratio of the value of assets not burdened by the easement and encumbered by it; the amount of lost profit equal to the probable income that would have occurred in the absence of the easement; probable losses that have been caused to the property owner real estate). The possibility of applying a profitable, costly and comparative approach to determining the market value of an easement is analyzed. The application of a comparative approach to the evaluation of easement is justified, but from the standpoint of evaluating other rights of analogous objects with subsequent adjustment for the share of easement in the object of evaluation. The stages of determining the cost of a commensurate fee for easement are described. The regulatory legal acts of the Russian Federation, which regulate relations associated with an easement, are considered. The aim of the study is to develop theoretical and methodological provisions and practical recommendations for determining the market value of easements. To substantiate the results of the study, the authors used the scientific works of domestic and foreign scientists in the field of easement assessment. The methodological basis of the study are general scientific methods, such as formalization, grouping, analysis and synthesis, comparison. Using a modified method of determining the cost of a commensurate fee for an easement, in which an expert valuation method is proposed, the proportionality of a fee for an easement is determined based on the cost of ownership of the investigated area and the determination of the share of losses due to the establishment of easement. This valuation method, which can be attributed to the comparative approach, is used for typical land plots circulating in the market.*

Keywords: *easement, private easement, public easement, easement value assessment, income approach, comparative approach, cost approach, commensurate fee, easement fee, expert valuation method.*

Сведения об авторе:

Марков Сергей Николаевич – кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры «Финансы и учет» Омского филиала Финуниверситета (644099, Российская Федерация, г. Омск, ул. Партизанская, д. 6) , доцент факультета очного образования Сибирского института бизнеса и информационных технологий (644116, Российская Федерация, г. Омск, ул. 24-я Северная, д. 196, корпус 1).

Статья поступила в редакцию 20.04.2020 г.