



Николай Сафонов,
заместитель директора
по взаимодействию с
федеральными и госструктурами,
ООО «Спецсоценка»

Загадка Олимпиады: Братъ или не братъ – вот в чем вопрос!

Проблемы работы оценочных компаний, отобранных «ГК Олимпстрой», для проведения оценки земельных участков и расположенных на них иных объектов недвижимого имущества, изымаемых для государственных нужд в целях размещения олимпийских объектов в Адлерском районе города Сочи Краснодарского края в 2008 г.

При проведении оценочных работ на территории предполагаемого строительства объектов, предназначенных для проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, оценочное сообщество столкнулось с рядом нерешенных проблем государственного и местного значения. Срочное решение этих проблем позволит снять определенную социальную напряженность у населения – собственников недвижимого имущества, которое должно быть выкуплено государственными структурами под строительство олимпийских объектов.

Федеральным законом №310-ФЗ «Об организации и проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ №310) с изменениями и дополнениями, внесенными в ст. 15 части 21, 25, и Федеральным законом №311-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ №311), а также ст. 281 Гражданского кодекса и Земельным кодексом определяются вид стоимости и объект оценки, которые необходимо рассчитать оценщику в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, а именно:

- рыночная стоимость земельного участка и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества;
- размеры убытков, причиненных собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые несет собственник в связи с досрочным прекращением сво-

их обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Эти составляющие при заключении Краснодарской Администрацией Соглашения с собственником должны учитываться при определении выкупной цены земельных участков и (или) расположенных на них иных объектов недвижимого имущества.

В настоящее время выкупная цена рассчитывается на основании отчета об оценке, выполненного оценщиком в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Проблема, которая возникла у заказчиков и у оценщиков, – по какой методике рассчитывать размер убытков и как оплачивать эти услуги. Этот вид услуг не подпадает под оценочную деятельность, так как в конкурсной документации по отбору оценочных компаний в Таблице стоимости оценочных услуг показатель «стоимость услуг по расчету размера убытков» отсутствовал.

Чем же вызвана такая проблема, ведь организации, осуществляющие деятельность по проектированию, реконструкции и строительству различных объектов недвижимости в рамках выполнения предшествующих строительству подготовительных работ на основании решения уполномоченных государственных органов, производят изъятие земельных участков, попадающих в зону строительства, постоянно.

Возможность изъятия земельных участков (в том числе путем выкупа) для государственных нужд установлена Земельным и Гражданским кодексами Российской Федерации.

Согласно ст. 281 Гражданского кодекса у лица, участок которого изымается, возникает право на получение равноценного возмещения, включающего:

- рыночную стоимость земельного участка;
- находящегося на нем недвижимого имущества;
- всех убытков, причиненных собственнику изъятием земельного участка;
- включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами;
- в том числе упущенную выгоду.

Указанные составляющие включаются в величину выкупной цены.

При этом в настоящее время выкупная цена определяется на основании отчета об оценке, выполненного оценщиком в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

При расчете выкупной цены необходимо установление величины прочих убытков и упущенной выгоды.

Ст. 5 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установлено, что к объектам оценки относятся:

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

Упущенная выгода не поименована в числе возможных объектов оценки. Рассмотрим возможность определения величины упущенной выгоды путем установления тождественности данной величины рыночной стоимости какого-либо объекта оценки в понимании ст. 5 Закона №135-ФЗ.

Очевидно, что из всего перечня возможных объектов оценки о теоретической вероятности установления равнозначности упущенной выгоды можно говорить только относительно прав требования.

При осуществлении изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд у собственника (или иного правообладателя) в соответствии с законодательством возникает право требовать возмещения упущенной выгоды, а у лица, осуществляющего изъятие, – обязательство возместить упущенную выгоду.

Чтобы сделать вывод о возможности оценки рыночной стоимости права требования возмещения прочих убытков и упущенной выгоды, необходимо рассмотреть правовую природу права требования.

Ст. 307 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает, что:

– в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности;

– обязательства возникают из договора вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе.

В ситуации, связанной с выплатой компенсации при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, кредитором будет являться правообладатель, а должником государство или муниципальное образование (в лице уполномоченного органа).

Ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации определяет основания возникновения гражданских прав и обязанностей.

Гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или

такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают:

...2) из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей;

...б) вследствие причинения вреда другому лицу.

Право требовать с уполномоченного государственного органа возмещения понесенных им в связи с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд убытков возникает по основаниям п. 2 и п. 6 приведенной выше статьи.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный 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, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Соответственно объектом оценки в целях определения рыночной стоимости может являться только такое право требования, которое может быть отчуждено на открытом рынке. Отчуждение на открытом рынке предполагает заключение гражданско-правового договора, устанавливающего факт перехода прав на объект.

Возможность участия в гражданском обороте прав требования установлена параграфом 1 главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом из содержания данного параграфа следует, что отчуждение права требования возможно, только если указанное право возникло на основании сделки.

Делая предположение о возможности определения рыночной стоимости права требования, нужно исходить из того, что такое право требования, как самостоятельный объект, может быть отчуждено на открытом рынке.

Однако указанное право требования не может быть отчуждено отдельно от самой недвижимости, так как обусловлено правами на недвижимость и без данных прав не существует.

Право требования возмещения прочих убытков и упущенной выгоды, следующее из норм законодательства об изъятии земельных участков, не оборотоспособно и не может являться объектом оценки и определяться в отчете об оценке рыночной стоимости объекта, выполненном в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в Российской Федерации. Однако, поскольку определение величины прочих убытков и упущенной выгоды является частью работ оценщика по определению величины убытков при изъятии, члены Комитета рекомендуют при заключении договора на оценку разделять объекты оценки, определяемые в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в Российской Федерации, и прочие объекты в соответствии с договором на оказание консалтинговых услуг.