

## Определение убытков, причиненных занятием сельскохозяйственных угодий при установлении публичного сервитута для строительства линейного объекта

### **Н.П. Баринов**

кандидат технических наук, доцент, директор по научно-методической работе консалтинговой группы «Аверс» (г. Санкт-Петербург)

### **И.В. Гавриленко**

начальник отдела обеспечения оценочной деятельности и реализации инвестиционной программы Департамента имущественных отношений ПАО «Россети» (г. Москва)

### **Г.В. Усольцева**

генеральный директор ООО «Регион» (г. Самара)

### **И.В. Сергеева**

заместитель начальника отдела управления собственностью филиала ПАО «Россети Волга» – «Самарские РС» (г. Самара)

Николай Петрович Баринов, n.barinov@bk.ru

Размещение линейных объектов<sup>1</sup> на условиях публичного сервитута стало возможным благодаря принятию Федерального закона от 3 августа 2018 года № 341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов» (далее – Закон № 341-ФЗ). Этим законом предусмотрена возможность строительства линейных объектов посредством оформления ограниченного права пользования земельными участками без их образования и постановки таких участков на кадастровый учет с регистрацией прав на них.

Внесение указанных изменений позволило существенно упростить процедуру оформления и согласования строительства линейных объектов, а также сократить общие сроки строительства. До принятия Закона № 341-ФЗ сервитут устанавливался только для ремонта линейных объектов, в связи с чем оформить участок для нового или реконструируемого объекта инфраструктуры в сложившемся землепользовании было затруднительно. Также Законом № 341-ФЗ предусмотрена возможность установления сервитута, публичного сервитута на земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения без предварительного перевода в другую категорию земель (с учетом требований об обеспечении рационального использования земель).

Согласно статьям 39.37 и 39.39 Земельного кодекса Российской Федерации [2] публичный сервитут может устанавливаться на весь период проведения инженерных изысканий, реконструкции, строительства, эксплуатации и капитального ремонта линейного объекта с учетом следующих положений: «сервитут, публичный сервитут должны устанавливаться и осуществляться на условиях, наименее обременительных для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием» [2, ст. 23]. Кроме того, публичный сервитут может быть установлен в целях складирова-

<sup>1</sup> К линейным объектам относятся линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (пункт 10.1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

ния строительных и иных материалов, возведения некапитальных строений, сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы) и (или) размещения строительной техники, которые необходимы для обеспечения строительства, реконструкции, ремонта инженерных сооружений на срок их строительства, реконструкции, ремонта. При этом необходимо осуществлять плату за установление публичного сервитута, определенную следующим образом (см. [2, ст. 39.46]):

- в случае прохождения по государственным и муниципальным землям, не обремененным правами третьих лиц, посредством умножения соответствующей площади занятия, ставки 0,01 процента за каждый год использования земельного участка при установлении публичного сервитута на определенный срок<sup>2</sup>, величины кадастровой стоимости;
- в случае прохождения трассы по иным земельным участкам – согласно условиям заключенного соглашения об осуществлении публичного сервитута.

Кроме того, предусмотрена возможность выполнять необходимые работы, предусмотренные проектом соглашения об осуществлении публичного сервитута, до заключения такого соглашения, если правообладатель земельного участка не согласовал проект соглашения в течение 30 дней [2, пп. 11 и 13 ст. 39.47]. Для этого обладатель сервитута вносит плату, предусмотренную проектом соглашения, на депозит нотариуса по месту нахождения земельного участка. В последнее время наметилась тенденция использования этой возможности субъектами естественных монополий («организациями-линейщиками»), так как это позволяет ускорить строительство линейных объектов и отказаться от заключения дополнительных соглашений о временном занятии земельного участка.

Участок для строительства линейных объектов чаще всего представляет собой полосу, ширина которой обеспечивает проход необходимой техники, складирование и доставку труб, опор, строительных материалов, создание траншеи (для подземных трубопроводов), а также размещение отвалов. Площадь земельного участка в период строительства (временного занятия) несколько отличается от площади, требуемой для последующей эксплуатации линейного объекта. На практике одни обладатели права на публичный сервитут заключают два соглашения:

- 1) об установлении сервитута на время строительства;
- 2) об установлении сервитута на период эксплуатации объекта.

При этом площади обремененных земельных участков могут несколько различаться. Другие сервитуарии оформляют сервитут единовременно на площадь, необходимую для строительства (реконструкции), и на срок действия, равный сроку эксплуатации объекта (до 49 лет). Также имеется практика заключения договоров аренды земельных участков на период строительства.

Обладатель публичного сервитута обязан вносить плату за публичный сервитут в том числе в отношении земель сельскохозяйственного назначения. В счет такой платы не зачисляются и возмещаются независимо от нее убытки, причиненные невозможностью исполнения правообладателем земельного участка обязательств перед третьими лицами, а также иные убытки, причиненные правообладателю земельного участка в результате деятельности, осуществляемой обладателем публичного сервитута на земельном участке, включая убытки, причиненные повреждением имущества (в том числе вследствие аварии или в связи с предотвращением аварии). Эти убытки возмещаются обладателем публичного сервитута в течение одного месяца со дня обращения правообладателя земельного участка с требованием об их возмещении (см. [2, пп. 10 и 11 ст. 39.46]).

<sup>2</sup> Плата за публичный сервитут, установленный на три года и более, не может быть менее 0,1 процента от кадастровой стоимости земельного участка, обремененного сервитутом, за весь срок сервитута.

В силу законодательно установленного разделения платы за сервитут и величины возмещения убытков их необходимо определять, не допуская двойного учета тех или иных составляющих. В этом смысле расчеты платы за сервитут и суммы возмещения убытков должны быть согласованы между собой. Если утвержденный сторонами расчет платы за сервитут все же включает составляющие убытков (как это еще бывает на практике), то оценщику рекомендуется не учитывать эти составляющие в проводимом им последующем расчете убытков с соответствующей ссылкой на расчет платы за сервитут.

В настоящей статье не рассматриваются методы расчета платы за публичный сервитут<sup>3</sup>. Однако можно отметить некоторые общие особенности расчета платы за сервитут, устанавливаемый для строительства и эксплуатации линейного объекта.

В период строительства линейного объекта (первый год после установления сервитута) обычно весь обремененный сервитутом участок выбывает из пользования сельскохозяйственного производителя. Затем следует период, который можно назвать периодом полного восстановления нарушенного производства. Этот период может быть минимальным (для неиспользуемых участков, неудобий, естественных кормовых угодий и т. п.), а может длиться несколько лет при биологической рекультивации участка или в процессе достижения проектной урожайности многолетних насаждений. После полного восстановления нарушенного производства следует период эксплуатации линейного объекта (подземного газопровода, воздушной линии электропередачи и т. п.) с минимальным влиянием сервитута на деятельность сельскохозяйственного производителя в том числе за счет существенного уменьшения площади, непригодной для ведения сельскохозяйственного производства.

В период написания настоящей статьи методической основой для расчета убытков являлось Положение о возмещении убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости (см. [9])<sup>4</sup> (далее – Положение).

Согласно пункту 3 Положения состав убытков определяется исходя из необходимости полного возмещения убытков лицу, право которого нарушено. В состав убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, включаются затраты на подготовку проекта рекультивации земель и ее проведения (включая расходы на почвенные, геоботанические и другие обследования, обеззараживание земель, стоимость работ по выравниванию земель, приобретение почвы, внесение агрохимикатов и иных удобрений, приобретение и внесение семян для биологической рекультивации и иные мероприятия, связанные с рекультивацией земель) [9, п. 4а]. Обязанность по приведению земельного участка в состояние, пригодное для использования в соответствии с разрешенным использованием лежит на обладателе сервитута, который самостоятельно несет затраты на проектирование и проведение рекультивации земель [2, п. 8 ст. 39.50]. Также подлежат возмещению убытки, вызванные перерывом в хозяйственной деятельности правообладателя участка на время осуществления рекультивации земель [9, п. 4г], убытки в виде упущенной выгоды, причиненные правообладателю из-за невозможности осуществления им своей

<sup>3</sup> О расчете такой платы смотри, например, [4, 5, 6], а о расчете аналогично арендной плате – также [7, 8].

<sup>4</sup> Действовавшие до недавнего времени Методические рекомендации 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, утвержденные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 января 2016 года № 10, утратили силу (см. [10]). Следует ожидать появления подобных Методических рекомендаций, утвержденных Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии.

деятельности в связи с ухудшением качества земель [9, п. 4е], иные убытки, причиненные ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц [9, п. 4з].

Представленная в Положении методика расчета убытков, несмотря на отдельные конкретные рекомендации, имеет достаточно общий характер. Отсутствие ряда конкретных рекомендаций осложняет процесс определения обоснованного размера убытков, что в конечном счете приводит к спорам и судебным разбирательствам между правообладателями земельных участков и «организациями-линейщиками».

Целью настоящей публикации является попытка выработки подобных конкретных рекомендаций применительно к землям, занятым пашней. В то же время авторы надеются, что отдельные положения публикации могут быть полезными при оценке убытков в случае временного занятия других видов сельскохозяйственных угодий при установлении публичного сервитута.

Размер убытков определяется посредством сложения размера реального ущерба, понесенного правообладателем земельного участка, и размера упущенной выгоды этого лица (см. [9, п. 6]).

Убытки, обусловленные спецификой ведения сельскохозяйственного производства, в частности растениеводства, в общем случае включают:

1) затраты на производство продукции растениеводства, произведенные в период от даты получения дохода (уборки урожая) предшествующего периода до даты начала временного занятия участка в связи с установлением сервитута (реальный ущерб);

2) убытки, связанные с неполучением дохода от участка, подлежащего временному занятию, за весь период нарушенного производства (упущенная выгода);

3) иные убытки (обязательства перед третьими лицами, земельный налог или арендная плата).

### ***Реальный ущерб***

Реальный ущерб определяется посредством суммирования затрат, произведенных сельскохозяйственным производителем на участке временного занятия, применительно к возделываемой на таком участке сельскохозяйственной культуре. При этом расчет затрат проводится с учетом периода начала временного занятия участка.

Если начало строительства приходится на период вегетации сельскохозяйственной культуры, то в состав затрат включаются расходы на подготовку почвы к севу, приобретение и внесение удобрений, приобретение семян, посев, проведение агротехнических мероприятий по уходу за посевами. Если же начало строительства приходится на период, когда урожай уже убран, то состав затрат существенно уменьшается и может включать только расходы на подготовку почвы к посеву культуры следующего года (к примеру вспашка, осеннее внесение удобрений), если такие мероприятия проводились.

Также к реальному ущербу относятся затраты, связанные с восстановлением почвенного плодородия, нарушенного в период строительства, то есть затраты на проведение технического и биологического этапов рекультивации. Однако техническая рекультивация, как правило, осуществляется «организациями-линейщиками» самостоятельно в конце периода временного занятия. Расходы на проведение биологической рекультивации рассчитываются в составе проекта рекультивации и оплачиваются владельцем сервитута либо возмещаются сельскохозяйственному производителю в рамках отдельного соглашения. На практике некоторые проекты рекультивации выполняются без привлечения профильных специалистов, что приводит к тому, что содержащиеся в них сведения не укладываются в разумные диапазоны. Оценщику рекомендуется проверять данные проектов рекультивации на соответствие рынку, например, посредством опроса специали-

рованных организаций (специализированных институтов), занимающихся рекультивацией или разработкой соответствующих проектов.

### **Упущенная выгода**

Согласно пунктам 12 и 13 Положения упущенная выгода определяется неполученными доходами, которые определяются как разница между доходами, которые сельскохозяйственный производитель получил бы при обычных условиях гражданского оборота до и после наступления причины, повлекшей возникновение убытков.

Необходимо отметить, что понятие «упущенная выгода» применимо только к правообладателям земельных участков, ведущих на них рентабельное сельскохозяйственное производство. Для убыточных хозяйств (или убыточных видов деятельности на участке) размер упущенной выгоды не рассчитывается, так как земельный участок используется неэффективно, а отрицательная упущенная выгода не имеет экономического смысла – отрицательный знак свидетельствует о необходимости доплаты владельцу сервитута за его установление. Также упущенная выгода не должна рассчитываться в отношении пустующих земельных участков (залежей), фактически неиспользуемых по их прямому назначению – в сельскохозяйственном производстве.

Сроком восстановления нарушенного права считается разумный срок, в течение которого правообладатель земельного участка (сельскохозяйственный производитель) сможет достичь прежних условий использования земельного участка (см. [9, п. 20]). Этот срок применяется в случае возобновления на участке сельскохозяйственной деятельности, прерванной в связи с причинением убытков.

Для сельскохозяйственных земель, занятых пашней, срок восстановления нарушенного права определяется сроком восстановления плодородия почвы в результате рекультивации нарушенных земель. В большинстве случаев в проектах рекультивации период проведения работ по биологической рекультивации для пашни обычно предусматривается равным двум годам (после завершения технического этапа рекультивации, который должен быть завершен до замерзания плодородного слоя почвы). Таким образом, общий срок строительства линейного объекта и рекультивации участка может составлять три года.

Рекультивация земель – это комплекс мероприятий по предотвращению деградации земель, восстановлению их плодородия посредством приведения в состояние, пригодное для использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, проводимый по окончании срока строительства (реконструкции, капитального ремонта) линейного объекта. Рекультивация нарушенных земель осуществляется для их восстановления для сельскохозяйственных целей и состоит из технического и биологического этапов.

Технический этап рекультивации нарушенных земель включает подготовку поверхности для проведения биологического этапа с учетом выбранного направления рекультивации земель и для последующего целевого назначения и разрешенного использования. Перед началом строительства плодородный слой почвы снимается и хранится во временном отвале, расположенном вдоль строительной полосы в пределах, предусмотренных нормативами отвода, а далее используется для рекультивации или землевания<sup>5</sup> после окончания строительных и планировочных работ.

Биологическая рекультивация является завершающим этапом восстановления нарушенных земель, проводимым с целью восстановления почвенного плодородия. Включает комплекс агротехнических и фитомелиоративных мероприятий, которые проводятся для

<sup>5</sup> Улучшения малоплодородных земель с помощью нанесения слоя более плодородной почвы.

улучшения агрофизических, агрохимических, биохимических и других свойств почвы. Целью биологического этапа рекультивации земель является восстановление плодородия, биологической активности, структуры, водно-воздушного режима и накопления органических веществ и азота в возвращенном на объект строительства плодородном слое почвы в увязке с типом сельскохозяйственных угодий, на которых размещаются строительные площадки (зоны работы механизмов и складирования плодородного слоя почвы вдоль трассы линейного объекта). В общем виде технология восстановления включает следующие работы:

- мелкая вспашка;
- дискование;
- внесение удобрений;
- боронование поверхности;
- посев смеси семян трав в предварительно сформированный рекультивационный слой грунта;
- прикатывание почвы после посева.

Обеспечить рекультивацию земель обязаны лица (обладатели сервитута «организации-линейщики»), деятельность которых привела к ухудшению качества земли (из-за загрязнения, нарушения почвенного слоя и т. п.). Ими обеспечивается разработка проекта рекультивации земель на основе действующих экологических, санитарно-гигиенических, строительных и других нормативов и стандартов с учетом региональных природно-климатических условий и месторасположения нарушенного участка.

Размер упущенной выгоды определяется в виде приведенного неполученного дохода на день восстановления нарушенного права по ставке рефинансирования<sup>6</sup> Центрального банка Российской Федерации (далее – Банк России), действующей на день наступления причины, повлекшей возникновение убытков (то есть на день установления публичного сервитута) (см. [9, п. 14]).

По мнению авторов, требования указанного пункта Положения не согласуются с требованиями других нормативных правовых актов, так как согласно пункту 11 статьи 39.46 Земельного кодекса Российской Федерации убытки (которые включают упущенную выгоду) возмещаются в течение тридцати дней после обращения правообладателя земельного участка с требованием об их возмещении. Кроме того, согласно пункту 26е Положения срок предоставления такого возмещения устанавливается соглашением о возмещении убытков. Таким образом, дата возмещения убытков может отличаться от даты восстановления нарушенного права, на которую согласно пункту 14 Положения приводится недополученный доход.

Корректным решением этой несогласованности требований может быть дополнительное приведение (дисконтирование) по той же ставке суммы, полученной согласно требованиям пункта 14 Положения, к дате, указанной в соглашении о возмещении, либо к дате, отстоящей на 30 дней от даты предполагаемого обращения правообладателя с требованием о возмещении. Приведенный таким образом результат математически равен результату приведения потока каждого года непосредственно к выбранной дате приведения (без промежуточного приведения их к дате восстановления нарушенного права). Однако с учетом риска возможных обвинений в невыполнении требований пункта 14 Положения целесообразно представлять расчет размера недополученного дохода на обе даты – на дату восстановления нарушенного права и на предполагаемую дату возмещения убытков.

<sup>6</sup> Ныне – ключевая ставка. URL: [https://www.cbr.ru/hd\\_base/keyrate/](https://www.cbr.ru/hd_base/keyrate/)

На практике соглашение о возмещении убытков часто является составляющей частью соглашения об установлении сервитута, которое определяет и размер платы за сервитут. Размер такой платы определяется на дату, предшествующую не более чем на тридцать дней дате направления правообладателю земельного участка соглашения об осуществлении публичного сервитута [2, п. 7 ст. 39.46]. В случаях общего для платы за сервитут и возмещения убытков соглашения логичным было бы проводить расчет убытков на эту же дату.

При определении размера упущенной выгоды в период проведения биологической рекультивации может потребоваться корректировка неполученного дохода с учетом дополнительного дохода, получаемого сельскохозяйственным производителем, например, от реализации сена однолетних трав.

Таким образом, упущенная выгода – это разница между чистым доходом от ведения сельскохозяйственного производства в обычных условиях и доходом, получаемым в период нарушенного производства. В рассматриваемом далее примере расчета – это период строительства линейного объекта в первый год и проведения биологической рекультивации во второй и третий годы нарушенного производства.

### **Расчет убытков при установлении публичного сервитута для строительства линейного объекта на часть земельного участка, занятого пашней, на примере Самарской области**

Рассмотрим пример с максимально возможным периодом расчета упущенной выгоды.

*Исходные данные:* земельный участок, подлежащий обременению сервитутом, принадлежит на праве собственности фермерскому хозяйству «Ромашка» (далее – ФХ «Ромашка»). Фермер использует участок в составе полевого севооборота со следующим чередованием культур: подсолнечник – пар – озимая пшеница – яровая пшеница – горох – яровая пшеница. В *июне* текущего года (то есть *до сбора* урожая) на участке планируется начало строительства подземного магистрального газопровода высокого давления, которое продлится 11 месяцев. Необходимая для строительства площадь составляет 1,5 гектара.

Осенью предшествующего года на участке проведен сев озимой пшеницы.

Документы, представленные заказчиком (обладателем сервитута):

1) выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок ФХ «Ромашка»;

2) схема расположения участка, обременяемого сервитутом;

3) проект рекультивации.

Документы, представленные ФХ «Ромашка»:

1) справка о произведенных затратах на подготовку почвы и посев культуры, счета-фактуры на приобретение семян, удобрений, гербицидов;

2) статистическая отчетность ФХ «Ромашка» (форма № 2-Фермер, в которой содержатся сведения об урожайности и посевных площадях);

3) налоговая декларация по единому сельскохозяйственному налогу за последний отчетный период;

4) схема принятого севооборота.

Необходимо определить размер убытков правообладателя земельного участка за период нарушенного производства.

Как отмечалось ранее, убытки, обусловленные временным занятием участка, включают:

1) реальный ущерб – произведенные фермером затраты на обработку почвы, внесение удобрений и сев озимых на участке временного занятия, выполненные в предшествующем в году. Если бы фермер был уведомлен в том, что на его участке будет вестись строительство, то он не проводил бы сев озимых на части участка, необходимой для прокладки магистрального трубопровода;

2) упущенную выгоду в виде недополученного дохода от реализации продукции растениеводства за период нарушенного производства;

3) расходы на уплату земельного налога за часть участка, выпадающую из оборота на период временного занятия.

*Реальный ущерб* включает произведенные фермером затраты на подготовку почвы к севу, приобретение и внесение удобрений, приобретение семян, сев озимых. Величина затрат в текущих ценах определена в таблицах 1 и 2.

Таблица 1

*Затраты на приобретение и доставку минеральных удобрений*

<i>Состав затрат</i>	<i>Удобрение</i>	<i>Норма внесения, кг действующего вещества на га</i>	<i>Цена, р./кг</i>	<i>Затраты, р./га</i>	<i>Источник информации</i>
Приобретение и доставка минеральных удобрений	Аммофос	100	50	5 000	Данные ФХ «Ромашка» (проверены на соответствие рыночным ценам по информации на сайтах организаций, торгующих удобрениями. См., например, URL: <a href="https://agroserver.ru/udobreniya/p1-region-63.htm">https://agroserver.ru/udobreniya/p1-region-63.htm</a> )
	Селитра	100	20	2 000	
<b>Итого, р./га</b>				<b>7 000</b>	

Таблица 2

*Затраты на приобретение семян*

<i>Состав затрат</i>	<i>Норма высева, кг/га</i>	<i>Стоимость семян, р./кг</i>	<i>Затраты, р./га</i>	<i>Источник информации</i>
Затраты на приобретение семян озимой пшеницы 1-й репродукции	180	22	3 960	Данные ФХ «Ромашка» (проверены на соответствие рыночным ценам по информации сайта <a href="https://agroserver.ru">https://agroserver.ru</a> )

Результаты расчета затрат на сев озимой пшеницы и итоговой величины реального ущерба в текущих ценах приведены в таблицах 3 и 4.

Таблица 3

*Затраты на выполнение агротехнических мероприятий*

<i>Состав затрат</i>	<i>Затраты, р./га</i>	<i>Источник информации</i>
Дискование почвы (после подсолнечника)*, обработка от сорняков, культивация, предпосевная обработка семян, внесение удобрений, сев	12 000	Технологическая карта, представленная ФХ «Ромашка»

\* В этом случае (после подсолнечника) агротехнические мероприятия проводятся весной-летом следующего года.

Таблица 4

*Итоговая величина реального ущерба*

<b>№ строки</b>	<b>Перечень затрат</b>	<b>Затраты, р./га</b>	<b>Источник информации</b>
1	Затраты на приобретение и доставку удобрений	7 000	Расчет, табл. 1
2	Затраты на приобретение и доставку семян озимой пшеницы	3 960	Расчет, табл. 2
3	Затраты на проведение механизированных сельскохозяйственных работ	12 000	Табл. 3
4	Итого, р./га	22 960	Стр. 1 + стр. 2 + стр. 3
5	Площадь участка, га	1,5	Задание на оценку
6	<b>Итоговая величина реального ущерба, р.</b>	<b>34 440</b>	Стр. 4 x стр. 5

Из-за временного занятия земельного участка сельскохозяйственного назначения *упущенная выгода* выражается величиной неполученного дохода, который правообладатель получил бы при обычных условиях использования земельного участка в соответствии с целевым назначением, если бы его права не были нарушены.

В результате временного занятия фермер не получит доход (прибыль) от реализации озимой пшеницы с площади 1,5 гектара в период строительства объекта, а также доход (прибыль) от реализации культур, предусмотренных севооборотом, в период биологической рекультивации земель.

**Расчет величины упущенной выгоды при временном занятии земельного участка <sup>7</sup>**

Расчет выполняется в следующем порядке:

- 1) определяется период нарушенного производства;
- 2) проводится расчет величины чистого операционного дохода, который был бы получен правообладателем участка при обычных условиях гражданского оборота, если бы его права не были нарушены;
- 3) определяется величина соответствующей ставки дисконтирования (наращения) дохода;
- 4) проводится расчет размера упущенной выгоды посредством суммирования всех будущих недополученных доходов, приведенных к дате оценки;
- 5) проводится корректировка рассчитанной величины упущенной выгоды на сумму приведенных величин полученных доходов (если имеются).

**Определение периода нарушенного производства**

Временное занятие части участка фактически приводит к тому, что на весь период занятия эта площадь выпадает из севооборота. Согласно заданию на оценку период временного занятия части участка площадью 1,5 гектара для несельскохозяйственных целей составляет 11 месяцев (что фактически равно одному сельскохозяйственному году).

По окончании строительства на участке будет проведена рекультивация, включающая технический и биологический этапы. На этапе технической рекультивации, проводимой «организациями-линейщиками», осуществляются закладка грунта в траншею и планиров-

<sup>7</sup> Расчет упущенной выгоды проведен в предположении, что в составе платы за сервитут не учтены составляющие упущенной выгоды.

ка поверхности. Этап биологической рекультивации включает осуществление агротехнических и мелиоративных мероприятий с целью восстановления почвенного плодородия.

Согласно представленному заказчиком проекту рекультивации, подготовленному специализированной организацией, длительность периода биологической рекультивации составляет два календарных года. Проектом также определен состав мероприятий по рекультивации и рассчитана величина затрат на их проведение. Затраты на проведение биологической рекультивации ложатся на правообладателя земельного участка, будут возмещены ему в рамках отдельного соглашения, поэтому в настоящем расчете они не учитываются.

Таким образом, общий период нарушенного сельскохозяйственного производства (полевого севооборота) составляет три сельскохозяйственных года.

### **Расчет величины чистого операционного дохода**

Величина упущенной выгоды определена методом дисконтирования денежных потоков от дохода, который мог бы быть получен правообладателем от части земельного участка площадью 1,5 гектара в случае, если бы этот участок не был выведен из оборота.

Величина чистого операционного дохода определяется как разница между величиной выручки от реализации произведенной продукции и величиной затрат, понесенных для производства такой продукции.

По данным статистической отчетности ФХ «Ромашка» за последние 5 лет, средняя многолетняя урожайность озимой пшеницы составляет 25 ц/га. Цена реализации в текущем году составляет 1 200 р./ц (без НДС).

Выручка рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение средней многолетней урожайности сельскохозяйственной культуры на цены реализации, сложившиеся на «дату оценки»<sup>8</sup>. Результаты приведены в таблице 5.

Таблица 5

*Величина валового дохода в ценах «на дату оценки»*

<i>Период нарушенного производства, год</i>	<i>Культура</i>	<i>Урожайность, ц/га</i>	<i>Цена реализации, р./ц (без НДС)</i>	<i>Выручка, р./га</i>
1	Озимая пшеница	25	1 500	37 500
2	Яровая пшеница	16	1 500	24 000
3	Горох	17	1 770	30 090

Расчет величины чистого операционного дохода (ЧОД) определен через коэффициент рентабельности, определяемый как отношение прибыли к выручке. Согласно налоговой декларации по единому сельскохозяйственному налогу<sup>9</sup> рентабельность производства ФХ «Ромашка» составляет 38 процентов (см. табл. 6).

<sup>8</sup> Если дата оценки определена после периода сбора урожая текущего года, то цены на продукцию растениеводства определяются по данным этого периода. Если же дата оценки предшествует периоду сбора урожая текущего года, то цены «на дату оценки» определяются по данным на период сбора урожая предшествующего года с последующей индексацией на отраслевой индекс инфляции (подробнее о выборе рыночных цен на сельскохозяйственные культуры см. Методические рекомендации СПОД РОО 03-18-2023 [14]).

<sup>9</sup> Данные предоставляются конкретным хозяйством. Данные о рентабельности также могут быть определены с помощью данных районных управлений сельского хозяйства, посредством опроса сельскохозяйственных производителей, а также расчетным путем, с определением величины затрат по технологическим картам или специализированным программам типа «Агроплан».

Таблица 6

*Величина чистого операционного дохода (ЧОД)*

<i>Период нарушенного производства, год</i>	<i>Культура</i>	<i>Выручка, р./га</i>	<i>ЧОД, р./га</i>	<i>Затраты, р./га</i>
1	Озимая пшеница	37 500	14 540	22 960
2	Яровая пшеница	24 000	9 120	14 880
3	Горох	30 090	11 434	18 656
Всего		91 590	35 094	56 496

Расчет чистого дохода выполнен посредством умножения выручки от реализации каждой сельскохозяйственной культуры на принятую ставку рентабельности, что обеспечивает ее релевантность по отношению ко всему учитываемому сельскохозяйственному производству.

***Расчет величины упущенной выгоды методом дисконтирования денежных потоков***

Очевидно, что в течение периода нарушенного производства, равного трем годам, могут меняться закупочные цены на продукцию сельского хозяйства, цены на горюче-смазочные материалы, удобрения, заработную плату работников сельского хозяйства и т. д. Такие изменения учтены в дальнейших расчетах с помощью прогнозных данных, представленных Министерством экономического развития Российской Федерации на среднесрочный период<sup>10</sup>, по индексам цен производителей и индексам-дефляторам по видам экономической деятельности. Далее представлен базовый вариант для растениеводства в процентах год к году (для 2023 года дана оценочная величина, для остальных годов – прогнозные величины).

<i>Год</i>	2023	2024	2025	2026
<i>Дефлятор</i>	99,1	108,6	104,2	104,0

Приведение доходов и расходов разных лет к дате оценки в рыночных условиях осуществляется с использованием номинальной ставки дисконтирования, отражающей ожидаемые участниками рынка темпы изменения чистых доходов и риски их получения. Однако согласно требованиям пункта 14 Положения размер упущенной выгоды определяется в виде приведенного неполученного дохода на день восстановления нарушенного права по ставке рефинансирования Банка России, действующей на день наступления причины, повлекшей возникновение убытков (то есть на день установления публичного сервитута). В период подготовки настоящей публикации величина ключевой ставки составляла 16 процентов (см. табл. 7, с. 20).

***Корректировка величины упущенной выгоды на полученные доходы***

Размер упущенной выгоды подлежит корректировке с учетом дополнительных доходов, получаемых сельскохозяйственным производителем, в частности, от возделывания однолетних трав на сено в период проведения биологической рекультивации.

<sup>10</sup> URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_457874/e52dffdbc24b8f454f779368e3562161a9f76122](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_457874/e52dffdbc24b8f454f779368e3562161a9f76122)

Таблица 7

*Величина упущенной выгоды, определенная методом приведения (дисконтирования) денежных потоков*

Год	1	2	3
Ключевая ставка Банка России, %	16,0		
Фактор приведения (дисконтирования)	1,0 *	0,8621	0,7432
Темпы изменения цен (прогноз), %	8,6	4,2	4,0
Культура	Озимая пшеница	Яровая пшеница	Горох
Доходы от реализации в ценах «на дату оценки», р./га	37 500	24 000	30 090
Доход от реализации (с учетом предполагаемого изменения цен), р./га	37 500	25 008	32 608
Доходы от реализации (с учетом предполагаемого изменения цен), приведенные к дате оценки, р./га	37 500	21 559	24 233
<b>Сумма приведенных доходов за три года, р./га</b>	<b>83 292</b>		
Затраты, р./га в год	22 960	14 880	18 556
Затраты с учетом изменения цен, р./га в год	22 960	15 505	20109
Приведенные к дате оценки затраты (с учетом изменения цен), р./га в год	22 960	13 366	14 944
<b>Сумма приведенных затрат за три года, р./га</b>	<b>51 270</b>		
<b>Упущенная выгода за три года, р./га</b>	<b>32 021</b>		
Площадь участка, выбывшая из оборота на три года, га	1,5		
<b>Упущенная выгода за три года, р.</b>	<b>48 032</b>		

\* В этом случае дата оценки (июль) считается близкой к периоду сбора урожая (июль – август), поэтому дисконтирование не требуется. В других случаях необходимо учитывать различие между датами оценки и неполучения дохода (период сбора урожая).

По данным проекта рекультивации на рассматриваемом участке в течение биологической рекультивации предусмотрен сев культур-сидератов (однолетних трав). Это соответствует условиям использования участка и позволяет его правообладателю получать доход от уборки сена начиная с первого года биологического этапа рекультивации. Планируемая урожайность однолетних трав (вика озимая, райграс) на сено с учетом того, что почвенное плодородие нарушено, составляет 3 тонны на один гектар за сезон. Цены реализации сена однолетних трав на текущую дату составляют 4 500 р./т, что соответствует выручке 13 500 рублей за сезон. Затраты на возделывание культур-сидератов компенсируются правообладателю в составе платы за проведение биологической рекультивации. Таким образом, чистый доход от реализации сена однолетних трав в текущих ценах составляет 13 500 р./га в год. Результаты расчета величины дохода от реализации сена и скорректированной величины упущенной выгоды приведены в таблицах 8 и 9.

Определение размера убытков, причиненных досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, не требуется, так как у правообладателя отсутствуют договорные отношения с третьими лицами.

Таблица 8

*Результаты расчета величины дохода от реализации сена однолетних трав в период проведения биологической рекультивации*

Год	1	2	3
Доходы от реализации сена, р./га	нет	13 500	13 500
Ставка дисконтирования, %	16,0		
Фактор дисконтирования	1,0	0,8621	0,7432
Темпы изменения цен (прогноз), %	8,6	4,2	4,0
Доход от реализации сена (с учетом изменения цен), р./га	нет	14 067	14 630
Доходы от реализации сена (с учетом изменения цен), приведенные к дате оценки, р./га	нет	12 127	10 872
Сумма приведенных на дату оценки доходов, р./га	22 999		
Площадь участка, выбывшая из оборота, га	1,5		
<b>Приведенный доход от реализации сена, р.</b>	<b>34 498</b>		

Таблица 9

*Корректировка величины упущенной выгоды с учетом дохода от реализации сена, получаемого в период проведения биологической рекультивации*

<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>
Упущенная выгода, р.	48 032
Доход от реализации сена в период проведения биологической рекультивации, р.	34 498
<b>Скорректированное значение упущенной выгоды, р.</b>	<b>13 533</b>

Также в состав убытков может включаться земельный налог, приходящийся на долю участка, полностью выпадающего из оборота на период строительства (один год)<sup>11</sup>. Земельный налог для сельскохозяйственных угодий определяется из расчета 0,3 процента от кадастровой стоимости земельного участка (см. статью 394 Налогового кодекса Российской Федерации). Результаты расчета приведены в таблице 10.

Таблица 10

*Результаты расчета доли земельного налога, приходящегося на участок временного занятия*

<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>
Удельный показатель кадастровой стоимости, р./ га	34 000
Ставка земельного налога, %	0,3
Площадь участка, га	1,5
Расходы на уплату земельного налога в период временного занятия, р.	153

<sup>11</sup> Если такой налог не включен в плату за сервитут.

Итоговая величина убытков, подлежащих возмещению, представлена в таблице 11.

Таблица 11

*Итоговая величина убытков при временном занятии земельного участка (без учета затрат на проведение биологической рекультивации)*

<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>	<b>Источник</b>
Реальный ущерб, р.	34 440	Табл. 4
Упущенная выгода, скорректированная с учетом дохода от реализации сена в период проведения биологической рекультивации, р.	13 533	Табл. 9
Расходы на уплату земельного налога в период временного занятия, р.	153	Табл. 10
<b>Итого, р.</b>	<b>48 126</b>	–

Таким образом, для условий приведенного примера размер убытков, причиненных временным занятием используемого под пашню земельного участка при установлении сервитута для строительства линейного объекта, составляет 48 126 рублей. Учитывая неизбежные погрешности оценочных расчетов, результат должен быть округлен до двух старших разрядов, то есть до 48 000 рублей.

В представленном примере приведение доходов проведено непосредственно к дате оценки. Как уже отмечалось, математически результат такого приведения эквивалентен результату двухэтапного приведения сначала к дате восстановления нарушенных прав, а затем – к дате оценки. Тем не менее во избежание риска обвинений в невыполнении требований пункта 14 Положения может быть полезным проведение именно двухэтапного приведения доходов. Поскольку эта процедура не является сложной, предлагаем читателям самостоятельно реализовать эту возможность.

#### *ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ \**

1. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов : Федеральный закон от 3 августа 2018 года № 341-ФЗ.

2. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ.

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ.

4. Об утверждении методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 июня 2019 года № 321.

5. Савельев А. В. Определение размера платы за публичный сервитут с учетом его влияния на возможности правообладателя земельного участка // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 1 (268). С. 37–52. URL: <http://srroo.ru/upload/iblock/c48/Opredelenie-razmera-platy-za-publichnyy-servitut-s-uchetom-ego-vliyaniya-na-vozmozhnosti-pravoobladatelya-ZU.pdf>

\* Доступ к указанным в перечне документам можно получить из любой справочно-поисковой системы, если не указано иное.

6. *Баринов Н. П., Савельев А. В.* Об экономически обоснованной величине периодической платы за публичный сервитут в отношении земельных участков // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 2 (269). С. 45–52. URL: <https://www.avg.ru/articles/category1/ob-ekonomicheskii-obosnovannoj-velichine-periodicheskoy-platy-za-publichnyj-servitut-v-otnoshenii-zemelnyh-uchastkov/>

7. *Баринов Н. П.* Об оценке рыночной арендной платы и стоимости прав, связанных с договором аренды земельного участка // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 6 (201). С. 6–24. URL: [http://sraroo.ru/upload/iblock/caa/Ob-otsenke-rynochnoy-arendnoy-platy-i-stoimosti-prav\\_-svyazannykh-s-dogovorom-arendy-ZU.pdf](http://sraroo.ru/upload/iblock/caa/Ob-otsenke-rynochnoy-arendnoy-platy-i-stoimosti-prav_-svyazannykh-s-dogovorom-arendy-ZU.pdf)

8. СПОД РОО 03-09-2022. Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования/владения и пользования) за объекты недвижимости. М. : Русское общество оценщиков, 2022. URL: <http://sraroo.ru/evaluators/material2022/>

9. Об утверждении Положения о возмещении убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации : постановление Правительства Российской Федерации от 27 января 2022 года № 59.

10. О признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России 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» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 24 августа 2022 года № 443.

11. Российский агропромышленный сервер. URL: <https://agroservers.ru/udobreniya/p1-region-63.htm>

12. Информагентство «Зерно Он-лайн». URL: <http://www.zol.ru>

13. Еженедельная бизнес-газета «АгроНовости». URL: <http://agro-bursa.ru>

14. СПОД РОО 03-18-2023 Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Сельскохозяйственные угодья: пашня. М. : Русское общество оценщиков, 2023. URL: <http://sraroo.ru/evaluators/material2022/>

15. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов : разработан Министерством экономического развития Российской Федерации. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_457874/e52dffdbc24b8f454f779368e3562161a9f76122](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_457874/e52dffdbc24b8f454f779368e3562161a9f76122)

16. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) : Федеральный закон от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ.