

Определение возмещения за изымаемое жилое помещение: земля, аналоги, ремонт и убытки

Текст подготовлен по расшифровке подкаста «Ненаучные беседы об оценке». Выпуск 3. Проект - [СРО Ассоциации оценщиков «СПО»](#). Устная речь литературно отредактирована и сокращена.

Аннотация

В новом выпуске «Ненаучных бесед об оценке» эксперты обсуждают практические вопросы применения Методических рекомендаций по определению размера возмещения за изымаемые жилые помещения, а также нежилые помещения в многоквартирных домах, разделение рыночной стоимости и убытков, учет земельного участка под многоквартирным домом, оценку ветхого жилья, компенсацию за произведенный капитальный ремонт, отсутствие прямых аналогов, применение значительных корректировок, уникальные характеристики местоположения, ремонт и неотделимые улучшения.

Участники:

Модератор подкаста - Сергеев Александр, заместитель председателя Совета СПО, член Экспертного совета СПО, генеральный директор ООО «Гемма Интернейшнл»

Приглашенные эксперты:

Луняк Алексей - председатель Совета Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО»

Онищенко Наталья – председатель Совета СПО, член Экспертного совета СПО, член СПб НМСО, член Комитета по научным и методологическим вопросам в оценочной деятельности в Национальном объединении СРО оценщиков «Союз СОО», к.э.н., генеральный директор ООО «Новая Оценочная Компания»

Ознакомиться с Методическими рекомендациями по определению размера возмещения за изымаемые жилые помещения, а также нежилые помещения в многоквартирных домах можно [на официальном сайте Союза СОО](#)

Главное за одну минуту

- Размер возмещения нельзя сводить только к рыночной стоимости: необходимо отдельно анализировать убытки собственника.
- Доля в земельном участке под МКД обычно уже учтена в рыночной стоимости квартиры; ее механическое прибавление создает риск двойного учета.

- Отсутствие прямых аналогов не препятствует оценке, но повышает требования к анализу рынка и обоснованию корректировок.
- Итоговая стоимость может оказаться ниже исходного диапазона цен, если все найденные аналоги объективно лучше объекта оценки.
- Уникальная локация, вид на море, лес или первая линия учитываются только в той мере, в которой они реально влияют на поведение рынка.
- Фактические затраты собственника на ремонт и встроенную мебель не равны их вкладу в рыночную стоимость.
- Существенные неотделимые улучшения нужно фиксировать при осмотре и отражать в задании на оценку.
- Методические рекомендации должны обновляться по мере накопления оценочной и судебной практики.

«Собственнику должно быть компенсировано столько, сколько необходимо для восстановления нарушенного права.»

— Алексей Луняк

Возмещение за изымаемое жилье: где заканчивается рыночная стоимость и начинается справедливость

Определение размера возмещения за изымаемую квартиру редко ограничивается расчетом ее рыночной стоимости. На практике оценщику приходится отвечать на десятки дополнительных вопросов: включена ли земля в стоимость помещения, как оценивать жилье в плохом состоянии, что делать при отсутствии прямых аналогов, как измерить ценность вида на море или лес, нужно ли отдельно компенсировать встроенную кухню и дорогостоящий ремонт.

Эти вопросы обсудили Алексей Луняк, Наталья Онищенко и модератор встречи Александр Сергеев.

«Собственник не должен пострадать из-за решения государства»

Александр Сергеев

Базовая формула возмещения выглядит достаточно просто: рыночная стоимость объекта плюс убытки, причиненные изъятием. Насколько такой конструкции достаточно для практики?

Алексей Луняк

Сама конструкция правильная. Когда государство изымает имущество, собственник должен получить сумму, необходимую для восстановления нарушенного права. Государство получает объект, который ему нужен для реализации публичной задачи. Но человек не должен пострадать только потому, что у него не было возможности выбрать — продавать имущество или не продавать.

Собственник поставлен в зависимость от решения государства и вынужден участвовать в процедуре изъятия. Поэтому главный вопрос заключается в том, чтобы соглашение об изъятии не нарушало его права и не было несправедливым. Рыночная стоимость и убытки — две части одного расчета. Только вместе они могут сформировать полноценное возмещение.

Александр Сергеев

Где чаще возникают споры — при определении рыночной стоимости или при расчете убытков?

Наталья Онищенко

Обычно спор возникает по итоговой сумме, то есть одновременно и по рыночной стоимости, и по убыткам. Собственник не всегда разделяет расчет так, как это делает оценщик. Он видит одну сумму и считает, что ее недостаточно.

Что именно сложнее обосновать, зависит от объекта. Иногда сама недвижимость настолько нестандартна, что трудно определить ее рыночную

стоимость. В других случаях основные разногласия связаны с убытками: расходами на переезд, временное жилье, ремонтом, встроенной мебелью.

Методические рекомендации полезны тем, что дают оценщику структуру. В них отдельно рассматриваются рыночная стоимость недвижимости, общее имущество многоквартирного дома и состав убытков. Не приходится каждый раз выстраивать эту систему заново.

Ветхое жилье: низкая стоимость не всегда означает неправильную оценку

Александр Сергеев

Дом находится в очень плохом техническом состоянии, фактически является ветхим, но официально аварийным еще не признан. Оценщик учитывает фактическое состояние, поэтому рыночная стоимость квартиры получается небольшой. Собственник возражает: «За эти деньги я смогу приобрести только такое же плохое жилье, хотя меня выселяют принудительно». Как в таком случае соблюсти баланс?

Наталья Онищенко

Рыночная стоимость должна определяться исходя из фактического состояния объекта. Если квартира находится в ветхом доме, это объективно снижает ее стоимость. Нельзя оценивать ее так, как будто она расположена в технически исправном здании.

Но рыночная стоимость — не единственная составляющая возмещения. Есть еще убытки, в том числе компенсация за произведенный капитальный ремонт многоквартирного дома. Один из возможных способов ее определения — рассчитать разницу между стоимостью помещения в удовлетворительном состоянии и стоимостью того же помещения с учетом фактического плохого или аварийного состояния дома.

Алексей Луняк

Здесь важно разделять рыночную стоимость и компенсацию. Рыночная стоимость определяется исходя из того состояния, в котором объект находится. Но дальше возникает вопрос: почему дом оказался в таком состоянии и кто должен нести соответствующие потери?

Многие граждане получили жилье от государства в порядке приватизации. Другие годами уплачивали взносы на капитальный ремонт, который так и не был проведен. Если дом своевременно не привели в нормальное состояние, не всегда справедливо полностью перекладывать последствия этого на собственника.

Александр Сергеев

Какой способ расчета компенсации за произведенный капитальный ремонт наиболее устойчив?

Наталья Онищенко

Единственного универсального метода нет. Можно рассчитывать разницу между стоимостью жилья в удовлетворительном и фактическом состоянии. Можно определять физический износ в денежном выражении. Можно использовать приказы Минстроя, укрупненные показатели стоимости ремонта, специализированные справочники или полноценный сметный расчет.

Выбор зависит от объекта и доступной исходной информации. При этом не стоит определять компенсацию путем простого суммирования взносов конкретного собственника на капитальный ремонт: важны стоимость произведенных работ и влияние состояния дома на стоимость помещения.

Земельный участок под МКД: почему его нельзя просто прибавить к стоимости квартиры

Александр Сергеев

Нужно ли отдельно добавлять стоимость доли земельного участка под многоквартирным домом к стоимости квартиры?

Наталья Онищенко

В большинстве случаев — нет. Земельный участок под многоквартирным домом является частью общего имущества. Общее имущество следует судьбе помещения и не продается отдельно от квартиры.

Когда оценщик определяет рыночную стоимость квартиры сравнительным подходом, он использует цены квартир-аналогов. Эти цены уже учитывают весь комплекс прав, связанный с помещением, включая долю в общем имуществе и земельном участке. Если сначала определить рыночную стоимость квартиры, а затем механически добавить к ней стоимость доли земли, получится двойной учет.

Отдельное выделение стоимости земли требуется, когда такой вопрос прямо поставлен перед оценщиком или судебным экспертом. Для обычного определения рыночной стоимости квартиры это, как правило, не нужно.

Александр Сергеев

А если речь идет о небольшом двух- или трехквартирном доме с большим участком, парковкой, зелеными насаждениями и благоустройством? По потребительским характеристикам такой объект может быть ближе к коттеджу.

Алексей Луняк

Юридический принцип не меняется. Если объект имеет статус многоквартирного дома, каждый собственник квартиры обладает соответствующей долей в праве на земельный участок. Но площадь участка и возможность им пользоваться, конечно, влияют на привлекательность квартиры.

Наталья Онищенко

Это вопрос правильного подбора аналогов. Следует искать квартиры в сопоставимых многоквартирных домах с аналогичными участками, парковкой, озеленением и благоустройством. Если таких объектов нет, различия отражаются с помощью корректировок. Земля учитывается через рыночные характеристики единого объекта, а не путем автоматического прибавления отдельной стоимости участка.

Что делать, если все найденные аналоги лучше объекта оценки

Александр Сергеев

Объект находится в настолько плохом состоянии, что на рынке нет сопоставимых предложений. Все найденные аналоги лучше: расположены в более крепких домах, имеют нормальные коммуникации и удовлетворительную отделку. Как поступать оценщику?

Наталья Онищенко

Использовать доступные аналоги и корректировать их. Можно расширить географию поиска, изучить соседние районы, подобрать дома схожей серии, площади и периода строительства. Если все аналоги лучше по техническому состоянию, следует применять отрицательную корректировку.

Меня не смущает, если после корректировок стоимость объекта окажется ниже исходного диапазона цен предложений. Если на рынке не продаются объекты в таком плохом состоянии, оценка не обязана искусственно оставаться внутри диапазона более качественного жилья. Главное — объяснить, почему результат оказался ниже цен найденных аналогов.

Александр Сергеев

Существует ли предел размера корректировки? В какой момент расчет становится слишком условным?

Наталья Онищенко

Формального предела нет. Размер корректировки должен зависеть от влияния конкретного фактора на рынок и качества обоснования. Проверяющие действительно настороженно относятся к большим корректировкам и

широкому разбросу исходных цен. Но иногда рынок объективно не дает удобной и компактной выборки.

Оценщик не должен выбирать заведомо менее подходящий объект только ради того, чтобы уменьшить корректировку. Если прямых аналогов нет, приходится использовать менее похожие объекты, подробно раскрывать различия и принимать ответственность за профессиональное суждение.

Алексей Луняк

Нужно помнить, что отчет предназначен для конкретного пользователя и конкретного собственника. Для человека результат оценки — не абстрактный диапазон, а определенная сумма денег. Поэтому позицию оценщика желательно максимально конкретизировать и объяснять.

Можно ли доверять корректировкам из справочников

Александр Сергеев

Насколько корректно ссылаться на справочники оценщика? Достаточно ли взять готовую корректировку на состояние или другой фактор?

Наталья Онищенко

Справочник — источник информации, но не автоматический ответ. Оценщику необходимо проверить, соответствует ли справочная корректировка сегменту рынка, типу объекта, региону и дате оценки. Следует объяснить, почему выбранный показатель применим именно к рассматриваемой квартире.

Большая корректировка сама по себе не является ошибкой. Ошибка возникает тогда, когда она механически перенесена из источника без анализа объекта и рынка. Если есть возможность подтвердить корректировку несколькими способами — справочником, аналитикой рынка, сопоставлением цен, данными сделок, — позиция оценщика будет устойчивее.

Уникальная локация: как оценить вид на море, лес или сосны

Александр Сергеев

Квартира или комната находится в Курортном районе, рядом с морем, среди сосен, с редкими видовыми характеристиками. Сам дом может быть старым и недорогим, но местоположение практически неповторимо. Сопоставимые объекты не продаются. Как оценивать такой объект?

Наталья Онищенко

Нужно искать объекты в схожих локациях, даже если они отличаются по классу дома, состоянию или конструктивным характеристикам. Вероятнее всего, будут найдены объекты другого класса и другого ценового уровня.

Значит, потребуется более широкий разброс исходных цен и более значительные корректировки.

Если прямых аналогов нет, оценщик не обязан искусственно формировать компактную выборку только ради удобства проверки. После внесения всех корректировок стоимости аналогов должны сходиться к разумному диапазону. Но исходные цены при этом могут отличаться существенно.

Александр Сергеев

Нужно ли отдельно объяснять стоимость вида на море, леса, первой линии?

Алексей Луняк

Задача профессионала — перевести мотив собственника в рыночный фактор. Нужно установить, работает ли эта характеристика на рынке. Если покупатели действительно платят больше за вид на море, сосны, близость к пляжу или другую редкую особенность местоположения, это ценообразующий фактор и его следует учитывать.

Но личная привязанность собственника сама по себе рыночным фактором не является. Компенсация должна возместить объективно измеряемую утрату. При этом она не должна становиться способом заработать на изъятии.

Наталья Онищенко

В таких отчетах особенно важен качественный анализ рынка. Нужно подробно показать преимущества и недостатки объекта: вид, окружение, транспортную доступность, близость к морю, состояние дома, площадь, планировку. Если фактор влияет на стоимость, он должен быть отражен не только в описании, но и непосредственно в расчетах.

Александр Сергеев

Если собственник не сможет купить точную замену, означает ли это, что компенсация неполная?

Алексей Луняк

Точная физическая замена возможна не всегда. Если уникальный вид и локация корректно выражены в деньгах, собственник получит за них соответствующую компенсацию. Он сможет приобрести другой объект — возможно, большей площади или лучшего технического состояния, но без точно такого же вида.

Если похожий объект существует, но его собственник согласен продать только за двойную рыночную цену, это не означает, что такая цена должна включаться в размер возмещения. Компенсируется рыночная стоимость утраченного имущества, а не любая сумма, за которую можно уговорить другого человека продать свой объект.

«Компенсация не должна давать возможность заработать больше. Она направлена только на возмещение.»
— Алексей Луняк

Нужно ли компенсировать встроенную кухню, мебель и дорогой ремонт

Александр Сергеев

В квартире установлены дорогая кухня, встроенные шкафы, качественная сантехника, встроенное освещение и другие элементы. Нужно ли их учитывать?

Наталья Онищенко

Учитывать нужно. Вопрос заключается в том, где именно: в рыночной стоимости квартиры или отдельно в составе убытков. Если встроенная мебель и оборудование являются обычной частью отделки и оснащения, их можно учесть посредством корректировки на качество внутренней отделки.

Если стоимость улучшений существенна по отношению к общей стоимости квартиры, возможно, их следует анализировать отдельно. Например, если квартира стоит 10 млн рублей, а стоимость неотделимых улучшений составляет несколько миллионов, стандартной корректировки на отделку может оказаться недостаточно.

Александр Сергеев

Нужны ли документы, подтверждающие фактические расходы собственника?

Наталья Онищенко

Документы полезны, но фактические затраты не должны автоматически приниматься равными рыночной стоимости улучшений. Даже при наличии чеков необходимо учитывать срок эксплуатации, физический износ и рыночное восприятие конкретного улучшения.

Оценщик может описать производителя кухни, ее размеры, материалы, оборудование и состояние, а затем определить влияние этих характеристик на стоимость квартиры. Если улучшение существенно, его желательно прямо указать в задании на оценку и подробно зафиксировать в акте осмотра.

Алексей Луняк

Здесь необходим разумный подход. Есть мебель, которую человек может перевезти. Есть улучшения, которые невозможно переместить без существенной утраты их свойств. Но даже дорогостоящее неотделимое улучшение не всегда увеличивает рыночную стоимость на сумму фактических вложений.

Один собственник установил стандартную кухню, другой заказал кухню втрое дороже. Это не означает, что рынок признает всю разницу в цене.

Оценщик должен моделировать поведение типичного покупателя и продавца, а не просто суммировать расходы собственника.

Где проходит граница между мебелью и неотделимым улучшением

Александр Сергеев

Как определить, что перед нами: движимое имущество, которое собственник может забрать, или неотделимое улучшение, которое следует учитывать в возмещении?

Наталья Онищенко

Нужно смотреть, может ли элемент быть демонтирован и использован в другом помещении без существенной утраты своих свойств. Обычный отдельно стоящий шкаф можно разобрать и перевезти. Шкаф, изготовленный под конкретную нишу, после демонтажа может фактически потерять свою ценность.

То же относится к кухне, которая сделана под размеры помещения и связана с водой, канализацией, электроснабжением и вентиляцией. При осмотре нужно подробно фиксировать такие элементы: конструкцию, способ крепления, размеры, состояние и возможность повторного использования.

Универсального ответа по названию предмета быть не может. Один шкаф будет движимым имуществом, другой — фактической частью квартиры.

Почему методические рекомендации должны оставаться живым документом

Александр Сергеев

Какие разделы методических рекомендаций необходимо усиливать в первую очередь?

Наталья Онищенко

Обновлять необходимо все разделы по мере накопления практики. Невозможно заранее предусмотреть абсолютно все ситуации. Поэтому важно, чтобы оценщики направляли новые кейсы, замечания и предложения. Документ должен развиваться вместе с рынком, законодательством и судебной практикой.

Алексей Луняк

Рыночную стоимость оценщики определяют давно и в целом научились это делать. Наиболее сложная часть — практическое определение дополнительных составляющих возмещения. Именно здесь нужно постоянно собирать опыт.

Методические рекомендации — не просто текст. Это профессиональный инструмент, который обсуждался оценщиками, экспертами и юристами.

Оценщик, который впервые сталкивается с изъятием, может опереться на опыт профессионального сообщества, а не изучать всю проблему с самого начала.

Александр Сергеев

Можно ли с помощью методических рекомендаций полностью исключить споры?

Наталья Онищенко

Полностью — вряд ли. Изъятие затрагивает слишком много интересов. У каждого собственника своя жизненная ситуация и свое представление о справедливости. Но единая методика делает расчет понятнее, упрощает работу оценщика и уменьшает количество ситуаций, в которых каждый специалист заново придумывает собственный подход.

Алексей Луняк

Оценщик должен понимать, что отчет составляется не только для заказчика. Его будут читать собственники, органы власти, юристы, суды и судебные эксперты. Поэтому важно видеть баланс интересов обеих сторон и объяснять результат так, чтобы он воспринимался как профессиональный и справедливый.

Практические выводы для оценщика

Проблема	Рекомендуемый подход	Основной риск	Что раскрыть в отчете
Земельный участок под МКД	Обычно учитывать в составе стоимости единого объекта; отдельно выделять только при прямой постановке вопроса.	Двойной учет земли.	Правовой режим участка, способ учета доли в общем имуществе.
Ветхое или аварийное состояние	Рыночную стоимость считать в фактическом состоянии; компенсацию за произведенный капремонт анализировать отдельно.	Смещение рыночной стоимости и компенсации.	Состояние дома, основания и метод расчета компенсации.
Все аналоги лучше объекта	Использовать доступные аналоги с отрицательными корректировками; при необходимости расширять географию.	Искусственное удержание результата внутри исходного диапазона.	Почему объект хуже и почему итог может быть ниже цен аналогов.
Нет прямых аналогов	Использовать менее схожие объекты и повышать глубину анализа.	Недостаточное раскрытие неопределенности.	Критерии расширения сегмента и ограничения расчета.

Проблема	Рекомендуемый подход	Основной риск	Что раскрыть в отчете
Справочные корректировки	Проверять применимость к сегменту, региону и дате; по возможности подтверждать вторым источником.	Механический перенос показателя.	Почему источник и конкретное значение применимы.
Уникальная локация и вид	Определять рыночную премию, а не личную ценность собственника.	Подмена рыночного фактора эмоциональной привязанностью.	Как характеристика влияет на цены и спрос.
Дорогой ремонт	Учитывать рыночный вклад, физический износ и востребованность.	Прибавление всех фактических затрат.	Состояние, возраст и рыночное восприятие ремонта.
Встроенная мебель	Разграничивать движимые вещи и неотделимые/условно неотделимые улучшения.	Пропуск или двойная компенсация.	Возможность демонтажа, повторного использования и утрата свойств.

Ключевые слова: изъятие жилья; размер возмещения; оценка недвижимости; КРТ; аварийное жилье; убытки; земельный участок; неотделимые улучшения