

М.М. Русанов

Начальник отдела оценки и торгов
ООО «Газпром инвест» (г. Санкт-Петербург)

Михаил Михайлович Русанов,
тел.: +7-950-021-86-56, email: mmrusanov@mail.ru

Об определении платы за публичный сервитут в отношении земельных участков

Ключевые слова: плата за публичный сервитут, ставка конечной доходности, среднегодовой долгосрочный темп роста, среднегодовой уровень инфляции.

Аннотация: Автор приводит соотношения для расчета платы за публичный сервитут для случаев единовременного и периодического платежей. Методология расчета, использованная ранее для расчета рыночной арендной платы за пользование земельным участком, реализована с учетом положений Приказа Минэкономразвития РФ от 4 июня 2019 г. № 321 «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».

В связи с тем, что положения публикации [2] «Уточненные соотношения для оценки рыночной арендной платы за пользование земельным участком» стали применяться оценщиками при расчете платы за публичный сервитут, автор считает необходимым сделать ряд уточнений.

Данная статья рассматривает наиболее распространенный вариант обременения земельного участка публичным сервитутом:

- ✓ невозможность использования части земельного участка, попадающей в зону публичного сервитута;
- ✓ при этом установление публичного сервитута не приведет к ограничениям в части использования остальной части земельного участка, не попадающей в зону публичного сервитута.

1. Методология оценки платы за публичный сервитут

Методология определения платы за публичный сервитут прописана в Приказе Минэкономразвития РФ от 4 июня 2019 г. № 321 «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» (далее – Методические рекомендации).

Согласно Методическим рекомендациям, при определении платы за публичный сервитут рекомендуется исходить из того, что такая плата представляет собой определяемую, в том числе с учетом положений

Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», разницу между рыночной стоимостью земельного участка (в случае установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности) либо рыночной стоимостью прав на земельный участок, предоставленный гражданину или юридическому лицу (в случае установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности), до установления публичного сервитута и после его установления (учитывая ограничения использования земельного участка и другие обстоятельства, возникающие в связи с установлением публичного сервитута и той деятельностью, которая может осуществляться на земельном участке обладателем публичного сервитута).

Таким образом, для расчета платы за публичный сервитут сначала определяется рыночная стоимость прав на земельный участок до установления публичного сервитута, далее определяется рыночная стоимость прав на земельный участок после установления публичного сервитута. Итоговая величина размера платы за публичный сервитут в отношении земельного участка рассчитывается как разность между стоимостью прав на земельный участок до установления публичного сервитута и стоимостью прав на этот земельный участок после установления публичного сервитута.

При определении платы за публичный сервитут в отношении обременяемого этим сервитутом земельного участка рекомендуется учитывать:

- 1) установленное разрешенное использование земельного участка;
- 2) существующие до установления публичного сервитута ограничения (обременения) прав на земельный участок;
- 3) степень обременения публичным сервитутом земельного участка в целом (а не отдельной его части), которая выражается в:
 - возможности продолжения использования земельного участка после установления публичного сервитута в соответствии с его разрешенным использованием;
 - продолжительности срока публичного сервитута;
 - объеме, содержании и сроке работ, осуществляемых обладателем публичного сервитута, и степени их влияния на хозяйственную деятельность на земельном участке;
 - затруднении хозяйственной деятельности в связи с осуществлением публичного сервитута в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок.

2. Начальные условия

В статье используются следующие обозначения:

Y – ставка конечной доходности, признаваемая рынком для сдачи земли в аренду, %;

g – среднегодовой долгосрочный темп роста стоимости земли и рыночной арендной платы за землю, %¹;

n – срок установления публичного сервитута, в течение которого использование части земельного участка, попадающей в зону публичного сервитута, невозможно (существенно затруднено), лет;

C – рыночная стоимость земельного участка (стоимость прав на земельный участок) до установления публичного сервитута, руб.;

s – доля части земельного участка, обремененной сервитутом, %;

E – издержки правообладателя, непосредственно связанные с содержанием земельного участка (земельный налог или арендная плата, затраты на страхование при необходимости);

D – потеря дохода от возможной сдачи в аренду земельного участка на рыночных условиях за 1-ый год действия публичного сервитута;

$P_{ед}$ – единовременная плата за публичный сервитут, руб.;

$P_{год}$ – годовая плата за публичный сервитут, руб. в год;

I – среднегодовой уровень инфляции, %;

3. Расчет единовременной платы за публичный сервитут

Как указано выше, в данной статье рассматривается наиболее распространенный вариант обременения земельного участка публичным сервитутом, при котором невозможно использование только той части земельного участка, которая попадает в зону публичного сервитута.

В этом случае «потерянной» для доходного использования является часть земельного участка стоимостью $C * s$.

Потеря дохода от возможной сдачи в аренду земельного участка на рыночных условиях за 1-ый год действия публичного сервитута при этом будет равна²:

$$D = C * s * (Y - g) + E \quad (1)$$

¹ При определенных допущениях может быть принят равным среднегодовому уровню инфляции.

² Статья [2]. Арендные платежи индексируются в течение договора аренды пропорционально стоимости земли, растущей со среднегодовым темпом g , платежи в конце года (фактически в данном случае имеем дело с моделью Гордона). Автор обращает внимание на необходимость учета издержек на содержание земельного участка E , так как в период действия публичного сервитута стоимость обремененной части земельного участка для правообладателя отрицательна – доход отсутствует, а издержки нести приходится.

Потеря дохода от возможной сдачи в аренду земельного участка на рыночных условиях за весь срок действия публичного сервитута равна³:

$$P_{\text{ед}} = \frac{D}{1+Y} + \frac{D*(1+g)}{(1+Y)^2} + \dots + \frac{D*(1+g)^{n-1}}{(1+Y)^n} \quad (2)$$

Выражение (2) является геометрической прогрессией и преобразуется⁴ по формуле суммы геометрической прогрессии к виду:

$$P_{\text{ед}} = D * \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+Y}\right)^n}{Y-g} \quad (3)^5$$

Подставляя в формулу (3) формулу (1), получим:

$$P_{\text{ед}} = C*s - C*s * \left(\frac{1+g}{1+Y}\right)^n + E * \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+Y}\right)^n}{Y-g} \quad (4)$$

Анализ формулы (4):

Первое слагаемое $C*s$ представляет собой рыночную стоимость части земельного участка, обремененной публичным сервитутом.

Второе вычитаемое представляет собой учет ограниченности публичного сервитута во времени.

Третье слагаемое представляет собой текущую стоимость издержек на содержание обремененной публичным сервитутом части земельного участка за срок действия публичного сервитута.

Очевидно, что при n стремящемся к бесконечности (например, при $n=49$ лет) второе вычитаемое стремится к 0, в этом случае плата за публичный сервитут близка к рыночной стоимости части земельного участка, обремененной публичным сервитутом (плюс компенсация издержек на содержание обремененной публичным сервитутом части земельного участка).

4. Расчет годовой платы за публичный сервитут при различных условиях платежа

Согласно Методическим рекомендациям, в случае если соглашением об осуществлении публичного сервитута определяется, что плата за публичный

³ Потеря дохода от возможной сдачи в аренду земельного участка расчет ежегодно с темпом g . Предполагается, что издержки E (земельный налог или арендная плата) также растут ежегодно с темпом g ввиду переоценки кадастровой стоимости или индексации по заключенному договору аренды.

⁴ Процесс преобразования приведен в статье [2].

⁵ Очевидно, что при $g=0$ формула (3) преобразуется в 5-ю функцию сложного процента (текущая стоимость обычного аннуитета).

сервитут должна вноситься периодическими платежами, то для расчета такого платежа рекомендуется общий размер платы, определенный в соответствии с Методическими рекомендациями, разделять на общее число запланированных платежей. Одновременно в указанном случае в соглашении об осуществлении публичного сервитута рекомендуется предусматривать, что такие платежи могут быть изменены на размер уровня инфляции за каждый год, в течение которого будет действовать указанное соглашение об установлении сервитута.

Таким образом, Методические рекомендации рассматривают только один вариант периодических платежей – ежегодная индексация на уровень инфляции, платеж в начале периода. Однако возможны варианты, когда соглашением об установлении публичного сервитута предусмотрены другие условия платежей. Данная задача расчета легко решается с использованием функций сложного процента. Обобщая полученные результаты, сведем все выражения.

Таблица 1

Расчет единовременной платы за публичный сервитут $P_{ед}$

$$P_{ед} = C * s - C * s * \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n + E * \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n}{Y - g}$$

Таблица 2

Расчет годовой платы за публичный сервитут $P_{год}$ при различных условиях соглашения об осуществлении публичного сервитута

Вид платежа	Ситуация	
	Платежи в течение всего срока соглашения об осуществлении публичного сервитута <u>индексируются на уровень инфляции I</u> (в таблице указан платеж 1-го года)	Платежи в течение всего срока соглашения об осуществлении публичного сервитута <u>постоянные</u>
В конце года	$(1 + I) * P_{ед} / n$	$P_{ЛТ}(I;n;-P_{ед};;0)$ или ⁶ $P_{ед} * \frac{I}{1 - (1 + I)^{-n}}$

⁶ Шестая функция сложного процента - обычный взнос на амортизацию (платежи в конце периода).

Вид платежа	Ситуация	
	Платежи в течение всего срока соглашения об осуществлении публичного сервитута <u>индексируются на уровень инфляции I</u> (в таблице указан платеж 1-го года)	Платежи в течение всего срока соглашения об осуществлении публичного сервитута <u>постоянные</u>
Авансовый	$P_{ед} / n$	$ПЛТ(I;n;-P_{ед};;1)$ или ⁷ $P_{ед} * \frac{I}{(1+I) - (1+I)^{-(n-1)}}$
В середине года	$(1+I)^{0,5} * P_{ед} / n$	$(1+I)^{0,5} * ПЛТ(I;n;-P_{ед};;1)$ или $(1+I)^{0,5} * P_{ед} * \frac{I}{(1+I) - (1+I)^{-(n-1)}}$

Методология, реализованная в данной статье, может быть применена (с соответствующими корректировками) как при отличных от рассмотренного вариантах обременения земельного участка публичным сервитутом, так и при других условиях платежей, определенных конкретным соглашением об осуществлении публичного сервитута.

ЛИТЕРАТУРА

1. 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.

2. Баринов Н.П., Русанов М.М. «Уточненные соотношения для оценки рыночной арендной платы за пользование земельным участком» // Имущественные отношения в Российской Федерации, 2019, №7(214), с.39-43.

3. Приказ Минэкономразвития РФ от 04.06.2019 № 321 «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».

⁷ Шестая функция сложного процента - авансовый взнос на амортизацию (платежи в начале периода).