



УДК 332.64.004.14(100)+332.264.3.004.72(045/046)

DOI: 10.35803/1694-5298.2019.4. 703-711

ТОЛОГОНОВА А.М., ДУБИНИНА К.И.
КГУСТА им. Н.Исанова, Бишкек, Кыргызская Республика

TOLOGONOVA A.M., DUBININA K.I.
KSUCTA n.a. N.Isanov, Bishkek, Kyrgyz Republic
aida.tologonova.71@mail.ru, kseniyadubinina@mail.ru

**МЕЖДУНАРОДНАЯ ПРАКТИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ И
РАЗМЕРА ВОЗМЕЩЕНИЯ КОМПЕНСАЦИЙ ПРИ ИЗЪЯТИИ ДЛЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД**

**INTERNATIONAL PRACTICE OF DETERMINING THE VALUE OF LAND AND THE
AMOUNT OF COMPENSATION FOR EXPROPRIATION FOR STATE AND
MUNICIPAL NEEDS**

Мамлекеттик жана муниципалдык муктаждыктар үчүн жерлерди алып коюуда жердин наркын жана компенсациялардын өлчөмүн аныктоонун эл аралык практикасы, ошондой эле компенсациялардын ордун толтуруунун өлчөмүн эсептөөнүн методикалык сунуштары каралды.

Өзөк сөздөр: базар наркы, адилеттүү компенсация, сатып алуу баасы, чыгымдардын ордун толтуруу, баалоо ишмердүүлүгү.

Рассмотрена международная практика определения стоимости земли и размера компенсаций при изъятии земель для государственных и муниципальных нужд, а также методические рекомендации расчета размера возмещения компенсаций.

Ключевые слова: рыночная стоимость, справедливая компенсация, выкупная цена, возмещение убытков, оценочная деятельность.

Considered the international practice of determining the value of land and the size of compensation for land acquisition for state and municipal needs, as well as methodological recommendations for calculating the amount of compensation.

Key words: market value, fair compensation, redemption price, indemnification, appraisal activity.

Одним из оснований прекращения правомочий физических и юридических лиц по владению и пользованию земельными участками является изъятие данных участков для государственных и муниципальных нужд. Изъятие земельного участка для государственных нужд также часто связано с лишением собственника имущества, находящегося на данном участке.

Подобного рода изъятия земельного участка для государственных и общественных нужд производится после выплаты стоимости права на земельный участок и возмещения убытков согласно статье 66.4 Земельного Кодекса КР (далее ЗК КР) [1]. Изъятие (выкуп) земельного участка для государственных и общественных нужд может производиться на основании договора между уполномоченным органом и собственником земельного участка или землепользователем (статья 68.1 ЗК КР). В случае несогласия собственника земельного участка или землепользователя с изъятием (выкупом) или его условиями уполномоченный орган вправе обратиться в двухмесячный срок в суд с иском о возмездном изъятии (выкупе) земельного участка с момента получения отказа.



При определении выкупной цены земельного участка в него включаются рыночная стоимость права на земельный участок и находящихся на нем зданий и сооружений, а также убытки, причиненные собственнику или землепользователю в связи с прекращением права на земельный участок, включая убытки, связанные с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами. Рыночная стоимость - расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которой каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения [2]. При изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд с согласия собственника земельного участка или землепользователя ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачетом стоимости права на него в выкупную цену (Статья 68.3 и 68.4 ЗК КР).

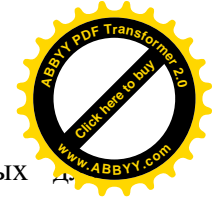
Перед оценщиками ставятся задача оценки для целей возмещения убытков при изъятии земельных участков для государственных нужд, выходящие за рамки действующих Временных правил деятельности оценщиков и оценочных организаций в КР [3] и стандартов оценки. Оценщики берутся за выполнение подобных задач, но при этом подвергают себя огромному риску. Дело в том, что признанной методологии оценки земли и убытков или прав требований на возмещение убытков до настоящего времени еще нет [2] и оценщики вынуждены сами разрабатывать свои методики решения подобных задач. Кроме того, такой объект оценки как *убытки* во Временных правилах деятельности оценщиков и оценочных организаций в КР отсутствует.

Таким образом, основными проблемами, возникающих при изъятии земельных участков для общественных нужд, является то, что законодательство КР не предусматривает порядок проведения объективной оценки и определения справедливой рыночной стоимости земельного участка и убытков, возникающих в связи с изъятием земельного участка. Так в ЗК КР имеются лишь отдельные нормы.

Отсутствие четкой методики определения справедливой рыночной стоимости земельного участка и убытков, возникающих в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, могут привести к неправильному определению рыночной стоимости земельного участка и убытков, возникающих в связи с изъятием земельного участка, возникновению конфликтной ситуации либо ее усилению и нарушению прав собственника или землепользователя, у которых изымается земельный участок. В этой связи, полагаем необходимым законодательно закрепить порядок осуществления оценки для цели изъятия и разработать методику определения справедливой рыночной стоимости земельного участка и убытков, возникающих в связи с изъятием земельного участка.

В ходе изучения международной практики было выявлено, что развитые государства с хорошо функционирующей законодательной системой внедрили стандарт «справедливой рыночной стоимости» компенсаций за изымаемые для государственных нужд земельные участки. Причина, лежащая в основе использования стандарта «справедливой рыночной стоимости», состоит в том, что рынок является объективным измерителем для оценки стоимости земли.

Понятие «справедливая компенсация» рассмотрим на примере США. Как определено заявлено Верховным Судом США (U.S. Supreme Court) в 1984 году в решении по одному из дел, касающихся федерального приобретения недвижимости в общественных целях: «Соединенные Штаты имеют полномочия изъять частную собственность для общественного использования в соответствии с правом на принудительное отчуждение частной собственности, но Пятой Поправкой к Конституции обязаны обеспечить её владельцу just compensation [4]. «Just Compensation», как считается, в большинстве случаев означает справедливую рыночную стоимость собственности на соответствующий день. В соответствии с этим стандартом владелец наделен правом принять «такого заинтересованного покупателя, который заплатил бы согласному продавцу» наличными во время изъятия.



Для использования оценщиками в оценках и отчетах, подготовленных для федеральных приобретений земли, предусматривающих судебные слушания, направленные на установление размера just compensation, в Стандарте принято следующее определение рыночной стоимости, основанное на резюме решений Верховного Суда США за более чем 100 летнюю историю: «Рыночная стоимость - количество в наличных деньгах (amount in cash), или на условиях, разумно эквивалентных наличным деньгам, за которое, по всей вероятности (in all probability), собственность продается бы (would have sold) на дату вступления оценки в силу, после разумной выдержки на открытом конкурентном рынке, согласным и разумно хорошо осведомленным продавцом согласному и разумно хорошо осведомленному покупателю, при отсутствии каких-либо действий по любому принуждению купить или продать, уделяя во время оценки должное внимание всему доступному экономическому использованию собственности» [5].

Помимо прочего, судами США, в том числе, было специально определено, что владелец выкупаемой недвижимости имеет право на just compensation только в размере рыночной стоимости недвижимости, а не в размерах его инвестиций. Тем не менее, в случаях, когда такой подход может привести к явной несправедливости для владельца или для общества, размер just compensation будет установлен судом на индивидуальной основе с учётом всех обстоятельств конкретного случая, а не в размере рыночной стоимости.

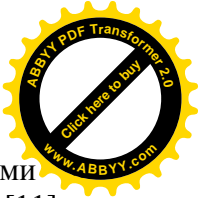
Заказчиком оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, в отношении которого американским правительством осуществлено или планируется осуществление выкупа, является непосредственно соответствующий федеральный департамент (агентство) или его региональное отделение.

Конституции Филиппин [6] и Бразилии [7] так же как и в США содержат понятия «справедливая компенсация».

Конституция Камбодже провозглашает определение «справедливой рыночной стоимости» при изъятии земли для государственных нужд [8].

В некоторых странах постсоветского пространства при изъятии земли для государственных нужд собственникам изымаемых земельных участков так же предусмотрена выплата компенсации. Так, например, в соответствии с новой редакцией Земельного Кодекса Российской Федерации (вступил в силу 1го апреля 2015 года) в ст.58.6 говорится, что при определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством. Так как, определение размера возмещения должен определять независимый оценщик, поэтому были разработаны соответствующие методические рекомендации, которые в данное время находятся на рассмотрении Министерства Экономического развития РФ (таблица 1 п.1) [9].

В Республике Казахстан согласно статье 67 Закона «О государственном имуществе» стоимость земельного участка, а также недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, отчуждаемого для государственных нужд, определяется в размере их рыночной стоимости независимо от оснований возникновения прав на земельный участок [10]. На основании требований данной статьи Закона «О Государственном имуществе» были разработаны и утверждены Стандарт оценки отчуждаемого для государственных нужд имущества и Методические указания (таблица 1 п.2). Размер возмещения определяется исходя из стоимости имущества и убытков в полном объеме, причиненных собственнику или негосударственному землепользователю в результате принудительного отчуждения земельного участка для государственных нужд и (или) вызванных досрочным прекращением исполнения собственником или

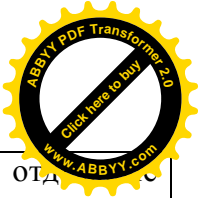
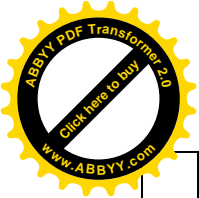


негосударственным землепользователем обязательств перед третьими лицами соответствии с пунктами 4 и 5 статьи 9 Гражданского кодекса Республики Казахстан[11].

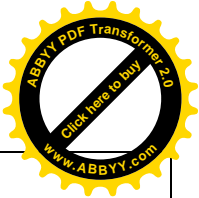
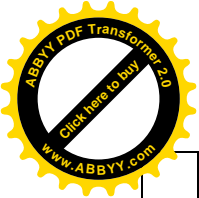
В Узбекистане в случае сноса находящихся в собственности граждан жилых домов (квартир) в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд собственникам, по их выбору и по соглашению сторон предоставляется в собственность другое равноценное благоустроенное жилое помещение площадью не ниже социальной нормы площади жилья и выплачивается рыночная стоимость насаждений либо выплачивается рыночная стоимость сносимых жилого дома (квартиры), иных строений, сооружений и насаждений, а также рыночная стоимость права на земельный участок в полном объеме. В случае превышения рыночной стоимости сносимого дома (квартиры) или права на земельный участок рыночной стоимости предоставляемого жилья или права на земельный участок, разница подлежит компенсации собственнику, а в случае превышения рыночной стоимости предоставляемого жилья или права на земельный участок рыночной стоимости сносимого дома (квартиры) или права на земельный участок, разница подлежит компенсации собственником в течение пяти лет с момента предоставления жилья или права на земельный участок согласно статьям 27,28 Жилищного Кодекса. В соответствии с Жилищным кодексом было разработано и утверждено Положение о порядке возмещения убытков в связи с изъятием земельных участков (таблица 1 п.3.)[12].

Таблица 1 - Методология определения рыночной стоимости объектов недвижимости и расчета размера возмещения убытков в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд в странах постсоветского пространства

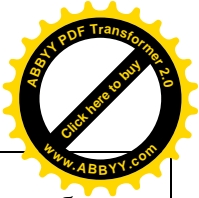
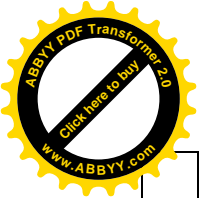
№	Страна	Утверждение методики	Название методики	Содержание методики
1.	Российская Федерация	на рассмотрении и Министерством Экономического развития РФ	Методически рекомендации по определению рыночной стоимости объектов недвижимости и размера убытков в связи с изъятием для государственных или муниципальных нужд	1. Общие положения 1.1 Область применения 1.2 Нормативно-правовые основы определения размера возмещения за изымаемый участок и (или) иное недвижимое имущество 1.3 Особенности определения размера возмещения при отсутствии правоустанавливающих документов на земельный участок или объект капитального строительства 2. Идентификация объекта оценки, подлежащего изъятию, и состава убытков в целях возмещения 2.1 Сбор информации, необходимой для оценки объекта оценки 2.2 Процедура осмотра изымаемого земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества 2.3 Определение количественных и качественных характеристик объекта оценки в



				<p>случаях, когда от... с</p> <p>характеристики различаются в представленных документах</p> <p>3. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости</p> <p>4. Определение размера убытков, подлежащих возмещению</p> <p>4.1 Общие положения</p> <p>4.2 Дата расчета размера убытков</p> <p>4.3 Допущения, используемые при проведении расчета размера убытков</p> <p>4.4 Состав убытков, причиняемых обладателям прав на земельные участки изъятием в зависимости от вида прав</p> <p>4.5 Последовательность выполнения работы</p> <p>4.6 Порядок и методика определения размера различных видов убытков</p> <p>4.7 Определение размера упущенной выгоды</p> <p>4.8 Определение размера убытков, причиненных досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами</p> <p>4.9 Определение структуры прочих убытков</p> <p>4.10 Расчет прочих убытков</p> <p>Приложения</p>
2.	Казахстан	Приказ Министра юстиции Республики Казахстан от 28 июня 2012 года № 240 (с дополнениями от 05.11.2014 г.)	Стандарт «Оценка отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд»	<p>1. Общие положения</p> <p>2. Оценка стоимости земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд.</p> <p>3. Определение убытков, причиненных собственнику или землепользователю в связи с утратой земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд</p>



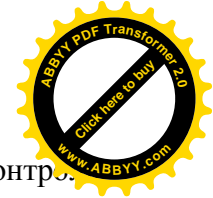
	<p>Протокол заседания Президиума ПО СПО «14» ноября 2014г.</p>	<p>Методические указания по расчету размера возмещения правообладателям недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд</p>	<p>1. Общие положения 1.1 Термины и определения 2. Определение размера возмещения стоимости земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд. 3. Определение стоимости имущества 3.1 Определение стоимости земельного участка 3.2 Особенности оценки рыночной стоимости недвижимого имущества (земельного участка и его улучшений) 4. Расчет убытков 4.1 Порядок и методика определения различных видов убытков 4.2 Обзор наиболее типичных убытков, которые составляют реальный ущерб, причиняемый собственникам изъятием земельных участков и иного недвижимого имущества 4.2.1 <i>Расчёт убытков, связанных со спецификой определения стоимости земельного участка, приобретенного по гражданско-правовому договору или решению суда</i> 4.2.2 <i>Расчёт убытков, связанных с затратами на освоение земельного участка, эксплуатацию, проведение защитных мероприятий, повышение плодородия почвы</i> 4.2.3 <i>Расчёт убытков, связанных с перебазируванием движимого имущества</i> 4.2.4 <i>Расчёт убытков, связанных с регистрацией прав</i> 4.2.5 <i>Расчёт убытков, связанных с услугами риэлторов</i> 4.2.6 <i>Расчёт убытков, связанных с затратами на аренду недвижимого имущества в период поиска недвижимости взамен отчуждаемой (временное хранение имущества и/ или</i></p>
--	--	--	--



				<i>проживание)</i> 4.3 Расчет величины убытков причиненных досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами 4.4 Расчет размера упущенной выгоды Приложения
3.	Узбекистан	Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан от 29 мая 2006 года № 97	Положение о порядке возмещения убытков физическим и юридическим лицам в связи с изъятием земельных участков для государственных и общественных нужд.	<ol style="list-style-type: none">1. Общие положения2. Условия и порядок изъятия земельных участков в г. Ташкенте и сноса объектов недвижимости3. Условия и виды компенсации при изъятии земельных участков, сносе жилых домов (квартир), здания и сооружения (жилых и нежилых помещений)4. Порядок возмещения убытков физическим и юридическим лицам в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд, а также для осуществления инвестиционной деятельности, на которых расположены нежилые объекты5. Полномочия, права и обязанности комиссии6. Порядок и условия предоставления жилых помещений собственникам сносимых домов (квартир)7. Порядок и условия расчета при переносе и восстановлении на новом месте жилых домов, строений и сооружений, подлежащих сносу8. Прочие условия

Исходя из вышеизложенного можно сделать вывод о том, что существует необходимость совершенствования практики определения рыночной стоимости земельных участков и размера возмещения компенсаций при изъятии для государственных нужд в Кыргызской Республике.

В реальной жизни отделить государственные и частные интересы всегда непросто. Для этого в первую очередь необходим сам институт изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в компетенцию которого входил бы постоянный мониторинг, сбор и обработка данных по земельным участкам, а также непосредственно организация, проведение и контроль за ходом выполнения процедуры изъятия и определения стоимости возмещения в процессе изъятия. Это позволит снять часть проблем, а также избежать ситуации, с которой сталкиваются оценочные организации при проведении работ по изъятию. В Кыргызской Республике государственным органом исполнительной власти, представляющим интересы государства, является Фонд по Управлению Государственным имуществом, поэтому в



полномочия данного органа может входить так же организация, проведение и контроль процедуры изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Стоимость, которую необходимо определить в качестве размера компенсации при изъятии для государственных и общественных (муниципальных) нужд, это справедливая рыночная стоимость, по которой объект может быть продан при сделке между осведомленными, заинтересованными и независимыми сторонами. Представляется целесообразным создание комиссии по оценке при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд и привлечение оценочной организации, как в случае приватизации государственной собственности [13].

Другим вопросом является то, по какой методике определяется данная справедливая рыночная стоимость и что она в себя включает. Необходимо выработать понятные и признаваемые всеми сторонами процессуальные методические рекомендации по оценке изымаемых прав на земельные участки и другие объекты недвижимости с целью их справедливой компенсации со стороны государства и муниципалитетов. Это способствовало бы решению наиболее сложных задач и помогло бы защитить права лиц, чье имущество подвергается изъятию от чрезмерного изъятия или несправедливой компенсации, убрать неопределенности, возникающие в ходе оценки рыночной стоимости.

Список литературы

1. Земельный Кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 года № 45 [ст. 68.1, 68.3, 68.4][Электронный ресурс] <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/8/400?cl=ru-ru>
2. Стандарты оценки имущества, утвержденные постановлением Правительства Кыргызской Республики от 3 апреля 2006 года № 217 (В редакции постановления Правительства КР от 15 ноября 2016 года № 593) [п. 5 Виды стоимости][Электронный ресурс]<http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/57128>
3. ВРЕМЕННЫЕ ПРАВИЛА деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике Утверждены постановлением Правительства Кыргызской Республики от 21 августа 2003 года N 537 (В редакции постановлений Правительства КР от 17 августа 2004 года N 622, 17 июня 2005 года N 234, 3 апреля 2006 года N 217, 3 декабря 2012 года N 807, 5 февраля 2019 года № 39) [Электронный ресурс] <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/6710>
4. Конституция США. Принята 17 сентября 1787 г. [поправка 5][Электронный ресурс]https://www.law.cornell.edu/wex/fifth_amendment
5. Слущкий А.А., Особенности сравнительного подхода при оценке для целей выкупа частной недвижимости федеральным правительством США, предусматривающего судебный процесс[Электронный ресурс]http://www.labrate.ru/sloutsky/art_2012-2.htm
6. Конституция Филиппин. Принята 11 февраля 1987 г. [ст. III, п. 9]. [Электронный ресурс]<https://www.officialgazette.gov.ph/constitutions/1987-constitution/>
7. Конституция Федеративной Республики Бразилии. Принята 5 октября 1988 г. [раздел 2, гл. 1, ст. 5, п. 24] [Электронный ресурс]<http://english.tse.jus.br/arquivos/federal-constitution>
8. Конституция Королевства Камбоджи. Принята 24 сентября 1993 г. [ст. 44]. [Электронный ресурс]<https://www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/en/kh/kh009en.pdf>
9. Земельный Кодекс Российской Федерации N 136-ФЗ от 25.10.2001 . Глава VII.1. Порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд[ст. 56.8][Электронный ресурс] http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/63b86ca8593bd3017ab78c816bd637c4e4d47b58/
10. Закон Республики Казахстан от 1 марта 2011 года № 413-IV «О государственном имуществе» (с изменениями и дополнениями по состоянию на



19.04.2019 г.) [ст. 67] [Электронный ресурс]

https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30947363#pos=9;-251

11. Гражданский кодекс Республики Казахстан от 27 декабря 1994г.[ст. 9 п.4,5][Электронный ресурс]http://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=3634

12. Жилищный Кодекс Республики Узбекистан утвержден Законом РУз от 24.12.1998 г. N 713-І[ст. 27,28][Электронный ресурс]http://fmc.uz/legisl.php?id=k_jil_3

13. ПОЛОЖЕНИЕ об условиях и порядке приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике, утвержденного постановлением Правительства КР от 26 марта 2003 N169 [п. 7] [Электронный ресурс]

http://www.fgi.gov.kg/index.php?act=view_material&id=135

14. Максатбеков М. Инструментарии экономической экспертизы проектов государственно- частного партнерства [Электронный ресурс] / М.Максатбеков, Т.Т. Болотов, А.М.Тологонова // Вестник КГУСТА. - 2018. - №3(61). – с.148-154./// Режим доступа: <https://elibrary.ru/item.asp?id=36634725>

15. Тологонова А.М. Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза: предмет, задачи и методы [Электронный ресурс] / А.М.тологонова, И.В.Пьянкова, Жумаш кызыА. // Вестник КГУСТА. – 2018. - №4(62). –с.193-197. Режим доступа: <https://elibrary.ru/item.asp?id=37018029>