



НИР по определению стоимости возможных убытков в связи с изменением зон охраны ОКН

Петр Петрович Козин,
Заместитель генерального директора ООО «РМС-Оценка»,
доцент кафедры «Экономика и менеджмент в строительстве» ПГУПС, к.э.н.

Санкт-Петербург
26.11.2019

Цель НИР:

Разработка методики по определению стоимости (размера) возможных убытков при ограничении прав собственников земельных участков и правообладателей, расположенных на земельных участках объектов недвижимости в связи с установлением, изменением зон охраны объектов культурного наследия (границ зон охраны объектов культурного наследия, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в их границах).

Статья 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации

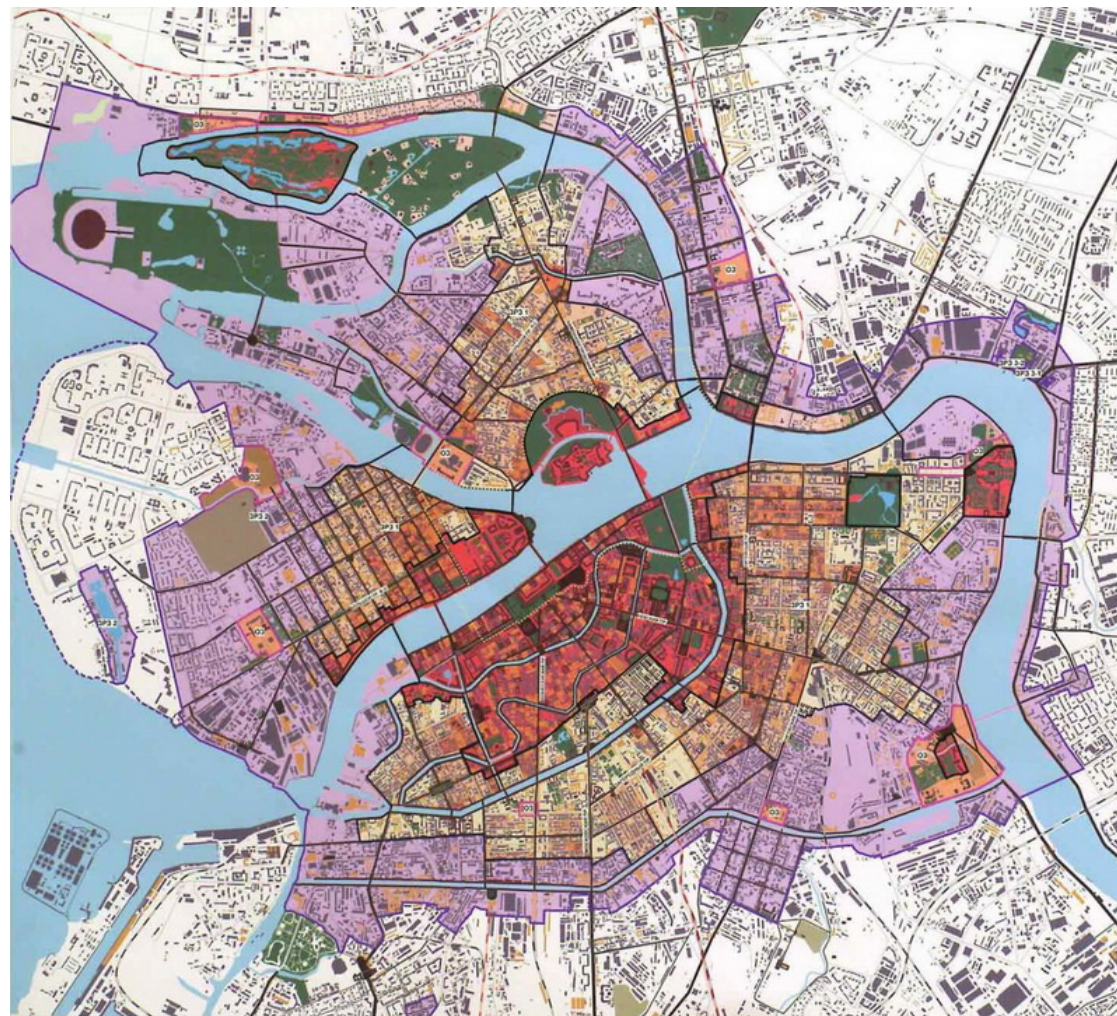
Убытки, причиненные ограничением прав лиц, указанных в [пункте 2](#) указанной статьи, в связи с установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий, подлежат возмещению в полном объеме.

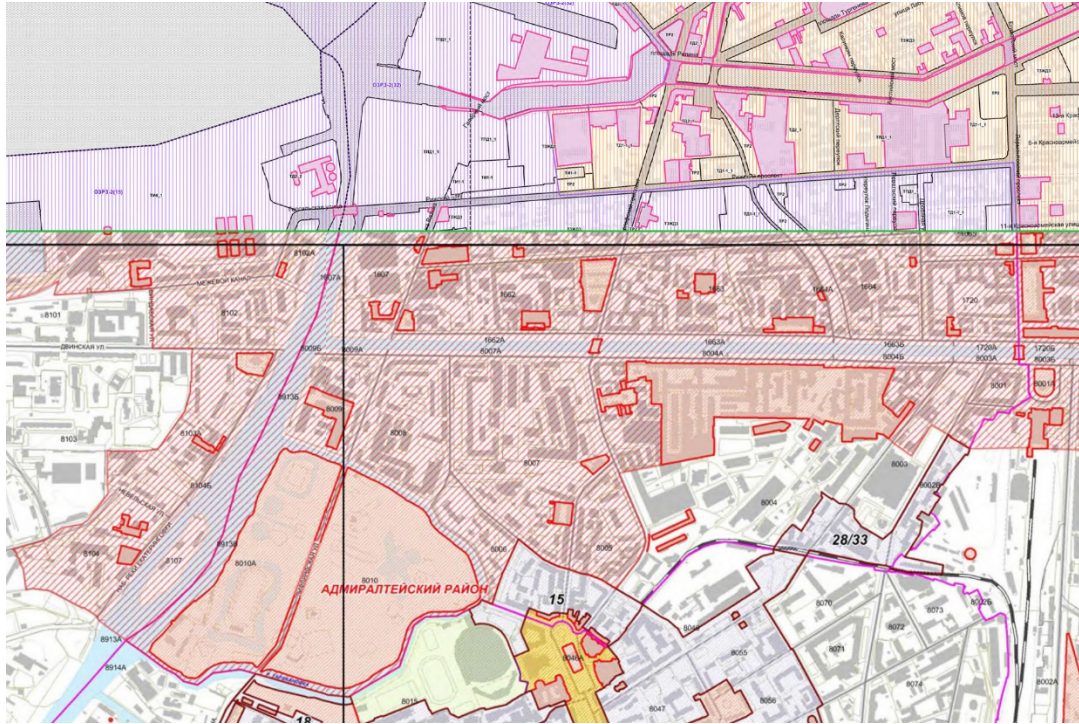
Убытки возмещаются:

- 1) гражданам и юридическим лицам - собственникам земельных участков;
- 2) арендаторам земельных участков, землепользователям и землевладельцам;
- 3) публично-правовым образованиям, органы государственной власти или органы местного самоуправления которых осуществляют полномочия по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- 4) собственникам зданий, сооружений, помещений в них, объектов незавершенного строительства в случае, если строительство таких зданий, сооружений, объектов начато до дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории и в отношении их не принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;
- 5) гражданам - нанимателям жилых помещений по договорам социального найма в случае, если строительство таких многоквартирных домов начато до дня установления, изменения зоны с особыми условиями использования территории.

Статья 15 ГК РФ

Убытки - расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).





Размер подлежащих возмещению убытков должен быть установлен с разумной степенью достоверности. Суд не может отказать в удовлетворении требования кредитора о возмещении убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства, только на том основании, что размер убытков не может быть установлен с разумной степенью достоверности.

В этом случае размер подлежащих возмещению убытков определяется судом с учетом всех обстоятельств дела исходя из принципов справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению обязательства.

Упущенная выгода:

- При определении размера упущенной выгоды учитываются предпринятые кредитором для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления, однако это не означает, что в состав подлежащих возмещению убытков могут входить только расходы на осуществление таких мер и приготовлений.
- В обоснование размера упущенной выгоды кредитор вправе представлять не только доказательства принятия мер и приготовлений для ее получения, но и любые другие доказательства возможности ее извлечения.
- Должник не лишен права представить доказательства того, что упущенная выгода не была бы получена кредитором.
- Поскольку упущенная выгода представляет собой неполученный доход, при разрешении споров, связанных с ее возмещением, следует принимать во внимание, что ее расчет, представленный истцом, как правило, является приблизительным и носит вероятностный характер. В то же время, это обстоятельство само по себе не может служить основанием для отказа в иске.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранных зон устанавливаются с учетом следующих требований:

- а) запрещение строительства объектов капитального строительства;
- б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;
- в) ограничение хозяйственной деятельности, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);
- г) сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов.

Классификация и ранжирование требований и ограничений - запретов и предельных параметров, изменение которых может привести к существенному изменению рыночной стоимости:

Этап 1. По информации о проекте зон охраны, предоставленной Заказчиком, были определены ограничения по всем зонам. Их оказалось 446 позиций.

Этап 2. Все ограничения были отсортированы и удалены повторы (некоторые формируются для нескольких зон), осталось 127.

Этап 3. неповторяющиеся ограничения были обобщены и внесены в 28 групп ограничений.

Наиболее существенное влияние на стоимость объекта исследования потенциально могут оказать:

- ограничения высоты зданий;
 - ограничения на строительство мансард;
 - ограничения по площади застройки;
 - общественные эффекты.
-

Общественная эффективность

Показатель или совокупность показателей, определяемые соотношением общественного эффекта (например: рост ВВП на душу населения на федеральном и региональном уровнях, социальная справедливость в распределении ВВП, снижение рисков и неопределенностей как для бизнеса, так и для граждан, приумножение общественных благ: улучшение экологии; повышение безопасности; развитие здравоохранения, защита семьи, материнства и детства; развитие культуры, науки, образования; развитие «большого» и массового спорта, отдыха для всего населения; обеспечение возможностей самореализации для всех членов общества; повышение качества жизни населения, как интегрального показателя) и затрат, породивших этот эффект (результат).

Источники показателей общественной эффективности

- 1) Указ Президента РФ от 25.04.2019 № 193 «Об оценке эффективности деятельности высших должностных лиц (руководителей высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации и деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации» и изданные в его развитие:
 - Постановление Правительства РФ от 17.07.2019 № 915 «Об утверждении методик расчета показателей для оценки эффективности деятельности высших должностных лиц (руководителей высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации и деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, а также о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации»;
 - Распоряжение Правительства РФ от 23.03.2019 № 510-р «Об утверждении Методики формирования индекса качества городской среды».
- 2) Закон Санкт-Петербурга от 19.12.2018 № 771-164 «О Стратегии социально-экономического развития Санкт-Петербурга на период до 2035 года».

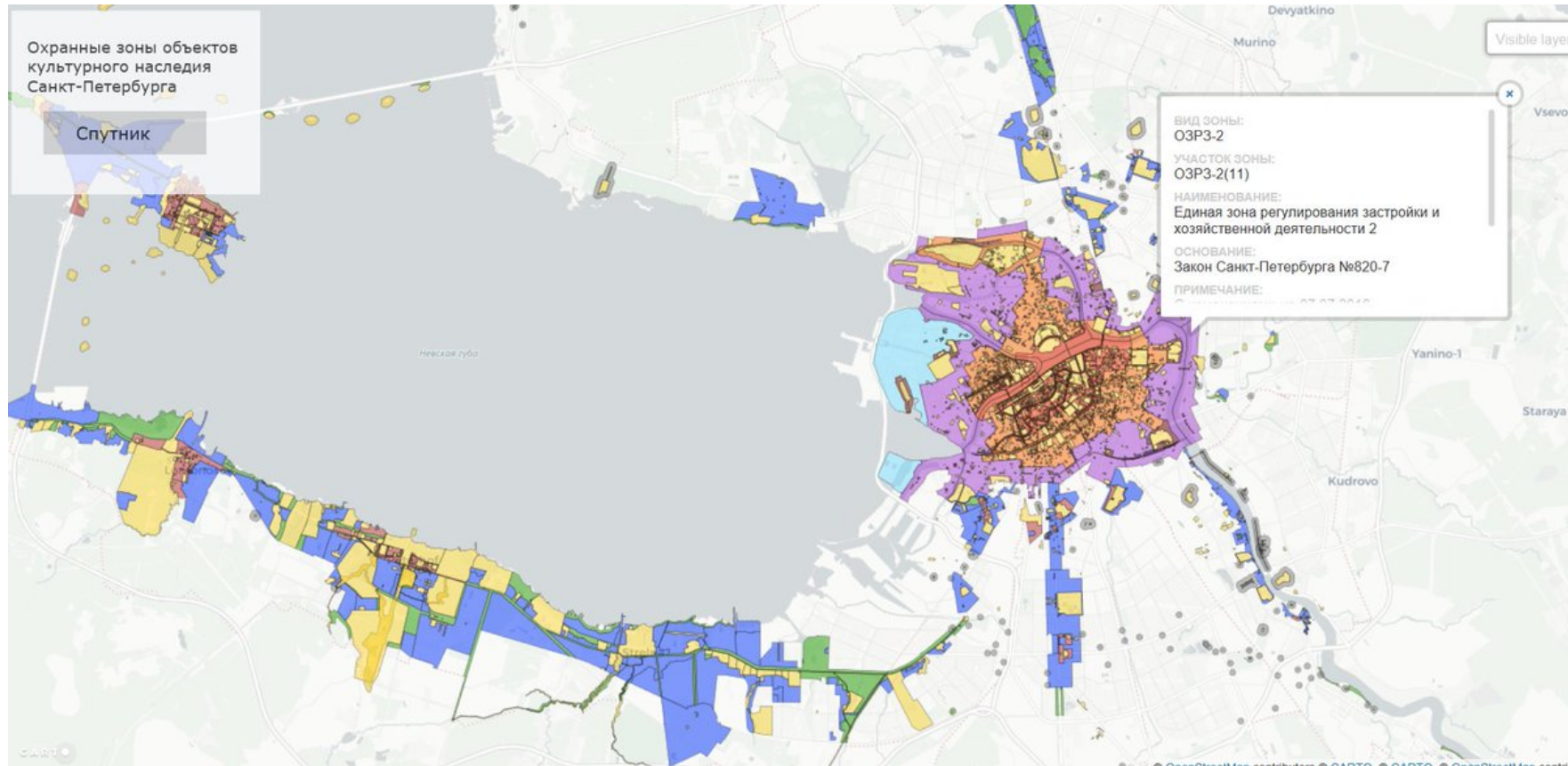
Применение затратного подхода в каждом индивидуальном случае – в зависимости от достигнутого этапа реализации проекта позволит определить размер убытков (понесенные затраты на реализованные этапы), путем расчета инвестиционной стоимости в рамках разработанного проекта.

Применение затратного подхода по всем проектам на земельных участках в зонах охраны не представляется возможным, так как отсутствует сводная информация по обоснованным затратам, понесенным на реализацию всех проектов на данной территории, но не реализованным вследствие установления (изменения) зон охраны.

Сравнительный подход в настоящее время малоприменим.

Однако, в качестве перспектив можно отметить, что в 2015, 2018 проведена государственная кадастровая оценка объектов недвижимости, которая также запланирована на 2020 год. Таким образом, после 2020 года возможно вернуться к данному вопросу и проанализировать массивы данных кадастровой оценки объектов, которые попадут в границы вновь установленных охранных зон, на предмет возможности их использования для выявления тенденций и факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов в рамках методик массовой оценки.

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, наиболее точно моделирует поведение типичного инвестора.



Спасибо за внимание!

Петр Петрович Козин,
Заместитель генерального директора ООО «РМС-Оценка»,
доцент кафедры «Экономика и менеджмент в строительстве» ПГУПС, к.э.н.

Petr_kozin@mail.ru