

На правах рукописи

Щуров Николай Николаевич

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ПРИ ИЗЪЯТИИ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ
МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит

Автореферат
диссертации на соискание ученой
степени кандидата экономических наук

Москва
2011

Работа выполнена на кафедре «Оценка и управление собственностью»
ФГОБУВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации».

Научный руководитель	доктор экономических наук Волович Николай Владимирович
Официальные оппоненты	доктор экономических наук Стерник Сергей Геннадьевич кандидат экономических наук, доцент Косорукова Ирина Вячеславовна
Ведущая организация	ФГБОУ ВПО «Кубанский государственный технологический университет (КубГТУ)»

Защита состоится «22» декабря 2011г. в 10-00 часов на заседании совета по защите докторских и кандидатских диссертаций Д505.001.02 при ФГОБУВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» по адресу: 125993, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 55, ауд. 213.

С диссертацией можно ознакомиться в диссертационном зале Библиотечно-информационного комплекса ФГОБУВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» по адресу: 125993, г. Москва, Ленинградский проспект, д.49, комн. 203.

Автореферат разослан «21» ноября 2011г. Объявление о защите диссертации и автореферат диссертации «21» ноября 2011г. размещены на официальном сайте ФГОБУВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»: <http://www.fa.ru> и направлены для размещения в сети Интернет Министерством образования и науки Российской Федерации по адресу: referat_vak@mon.gov.ru

Ученый секретарь совета Д 505.001.02,
к.э.н., доцент

Е.Е. Смирнова

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования.

Современный этап развития рыночных отношений в России определил новый характер взаимоотношений между частной и государственной собственностью. Широкая приватизация земельных участков и других объектов недвижимости обусловила необходимость применения такой процедуры обеспечения земельными участками государственных или муниципальных нужд, как их изъятие у частных собственников. Практическая потребность в таких мерах постоянно возрастает, прежде всего из-за необходимости в короткие сроки модернизировать инженерную, транспортную и социальную инфраструктуру страны. Особенно остро данный вопрос возник при подготовке к Саммиту стран Азиатско-Тихоокеанского экономического сотрудничества (АТЭС) в г. Владивостоке в 2012 году, а также к зимним Олимпийским играм в г. Сочи в 2014 году, где потребовалось проведение изъятия значительного числа земельных участков. Масштабы подобного рода проектов будут только расширяться. Так, решение о проведении Чемпионата Мира по футболу в 2018 году в России фактически затрагивает земельные интересы субъектов федерации всей европейской части страны.

При этом все последние годы основное внимание российской экономической теории в области оценки и управления собственностью уделялось вопросам приватизации. Обратный процесс – приобретение государством частных земельных участков, требует совершенно иного подхода, однако в научной литературе этому уделено недостаточно внимания. Такой пробел не соответствует потребностям экономического и социального развития страны. В итоге решение большинства проблем в этой области идет путем накопления практического опыта, часто противоречивого.

Наиболее значимой проблемой являются вопросы определения выкупной цены и прежде всего рыночной стоимости земельных участков и находящегося на них недвижимого имущества, подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд.

Степень научной разработанности темы исследования.

Общетеоретические аспекты таких основополагающих для экономического анализа понятий как «собственность», «рынок» и «стоимость» рассматривались в научных концепциях всех классиков экономической теории, среди них А. Алчян, Г. Демсец, Дж. Кейнс, Ф. Кенэ, Р. Коуз, Т.Р. Мальтус, К. Маркс, А. Маршалл, Л. фон Мизес, Д. С. Милль, Д. Норт, У. Петти, Д. Рикардо, Ж.Б. Сей, П. Самуэльсон, А. Смит, Ф.А. фон Хайек, Т. Эггертссон, среди российских ученых Л.И. Абалкин, Д.С. Львов и другие.

Теоретико-методологические и прикладные аспекты определения стоимости земельных участков при становлении рынка рассматривались в работах таких зарубежных и российских ученых, как А. Дамодаран, Н. Ордуэй, Д. Фридман, Г. Харрисон, Д. Эккерт, И.Л. Артеменков, Н.В. Волович, С.В. Грибовский, С.П. Коростелев, Е.И. Нейман, Г.М. Стерник, В.М. Рутгайзер, С.А. Табакова, Т.В. Тазихина, М.А. Федотова и другие.

В работах перечисленных авторов достаточно глубоко и подробно изучены вопросы теории права собственности и оценки стоимости. При этом сами теоретические и прикладные аспекты, связанные с процедурой принудительного отчуждения собственности в пользу общества, затронуты косвенно, так как основное внимание уделено оценке объектов недвижимости при обычных рыночных сделках между частными лицами или, как особый случай, при приватизации государственной или муниципальной собственности.

Целью исследования является совершенствование методического аппарата определения рыночной стоимости земельных участков в рамках процедуры изъятия для государственных или муниципальных нужд.

В соответствии с целью исследования в диссертации были поставлены следующие задачи:

- проанализировать методические подходы к процедуре принудительного отчуждения земельных участков в странах с развитым рынком недвижимости;
- рассмотреть действующий организационно-правовой механизм изъятия земельных участков в Российской Федерации;

- выделить и систематизировать факторы, влияющие на рыночную стоимость земельных участков в условиях изъятия для государственных или муниципальных нужд;
- провести анализ современных методов оценки рыночной стоимости земельных участков в контексте возможности их применения в рамках процедуры изъятия для государственных или муниципальных нужд;
- развить методический аппарат изъятия земельных участков в части определения рыночной стоимости.

Объектом исследования являются земельные участки, относительно которых принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд.

Предметом исследования являются методы оценки рыночной стоимости земельных участков при их изъятии для государственных или муниципальных нужд.

Теоретической и методологической основой исследования являются труды ведущих зарубежных и отечественных ученых в области теории собственности и стоимости, а также в области государственного регулирования рынка.

Исследование проведено в соответствии с Паспортом ВАК РФ по специальности 08.00.10 «Финансы, денежное обращение и кредит» п. 5.1. «Теория, методология и концептуальные основы формирования стоимости различных объектов собственности» и п. 5.2. «Теоретическое и методологическое обоснование подходов к оценке имущества, капитала и привлеченных источников».

Информационной базой послужили материалы исследований земельного рынка в различных странах, а также законодательство и практика зарубежных стран с развитым рынком земельных участков в части их изъятия для общественных нужд, нормативные правовые акты Российской Федерации в области изъятия, а также оценочной деятельности, Методические рекомендации, утвержденные Национальным советом по оценочной деятельности в рамках

подготовки и проведения зимней Олимпиады в 2014 г. в г. Сочи¹, Методические рекомендации, утвержденные Продовольственной и сельскохозяйственной организацией Объединенных Наций (ФАО)².

В качестве информационной основы для прикладных разработок послужили данные Росреестра и статистических органов, проанализированные отчеты об оценке земельных участков, подлежащих изъятию в г. Сочи с целью размещения олимпийских объектов, аналитические данные риэлторских компаний о стоимости земельных участков в различных районах г. Сочи, в том числе Интернет - ресурсов, а также иные самостоятельно собранные базы данных по рынку земельных участков и других объектов недвижимости.

Научная новизна исследования состоит в развитии комплекса теоретико-методических положений по определению рыночной стоимости земельных участков в рамках изъятия для государственных или муниципальных нужд.

На защиту выносятся следующие основные результаты, характеризующие научную новизну исследования:

- Сформирован методический подход к организации процедуры принятия решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, базирующийся на сбалансировании общественных и частных интересов и обеспечении собственникам выплаты выкупной цены изымаемого имущества на основе его рыночной стоимости;
- Обосновано, что в силу объективных причин (сложность проведения процедуры изъятия и необходимость координации действий различных государственных и муниципальных органов) и субъективных причин (отсутствие опыта) целесообразно закрепить функции по изъятию

¹ Методические рекомендации по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута [Электронный ресурс]. Национальный совет по оценочной деятельности, декабрь 2009. URL: <http://ncva.ru/tprice/Metod-rekomendacii-12-01-10.pdf>.

² Compulsory acquisition of land and compensation [Электронный ресурс]. Food and Agriculture Organization of the United Nations, 2008. URL: <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/011/i0506e/i0506e00.pdf>

земельных участков для государственных или муниципальных нужд за специальными создаваемыми на уровне субъектов федерации органами по изъятию земельных участков и других объектов недвижимости;

- Выявлены конъюнктурные факторы ценообразования, присущие рынку земли, на территории которых приняты решения об изъятии земельных участков, влияющие на определение рыночной стоимости: наиболее значимые из них связаны с отсутствием самих рыночных условий для свободного ценообразования и со спекулятивным характером интересов значительной части собственников земельных участков и инвесторов;
- Выявлены недостатки и риски, присущие современным методам оценки земельных участков. Усовершенствована методика оценки стоимости земельных участков, изымаемых для государственных или муниципальных нужд, на основе расширения сферы применения метода сравнения продаж при выборе объектов-аналогов (отбор, верификация, использование ценовых данных);
- Разработан методический подход по совершенствованию механизма изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в основе которого лежит упорядочение условий ценообразования, обеспечивающий компромисс интересов бывших и будущих собственников земельных участков.

Теоретическая и практическая значимость исследования.

Теоретическая значимость исследования заключается в том, что основные положения и выводы развивают теоретико-методическую основу определения рыночной стоимости земельных участков.

Практическая значимость проведенного исследования заключается в том, что результаты могут быть использованы законодателем для совершенствования процедуры изъятия земельных участков, а также методического обеспечения оценщиков при определении компенсации за изымаемое имущество.

Апробация и внедрение результатов исследования.

Результаты научного исследования докладывались и получили одобрение на Международной научно-практической конференции «Проблемы и перспективы формирования инновационной экономики России» (Кубанский государственный технологический университет, Краснодар, 2011 г.), а также Международной научно-технической конференции «Градорегулирование, экономика строительства и управление недвижимостью» (Ханойский строительный университет, Ханой, 2011 г.). Материалы диссертации применяются в деятельности департамента Краснодарского края по реализации полномочий при подготовке зимних Олимпийских игр 2014 года. Материалы исследования используются департаментом по финансам, бюджету и контролю Краснодарского края в рамках модернизации инфраструктуры региона. Результаты исследования внедрены в практическую деятельность аудиторско-консалтинговой группы «Ваш СоветникЪ». Материалы диссертации используются кафедрой «Оценка и управление собственностью» ФГОБУВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» в преподавании учебных дисциплин «Оценка стоимости недвижимости» и «Оценка стоимости земли».

Публикации. По теме диссертации опубликовано 8 научных работ общим объемом 5,62 п.л. (личный вклад автора – 3,46 п.л.). Четыре статьи объемом 3,8 п.л., (авторский объем 1,96 п.л.) опубликованы в журналах, определенных перечнем ВАК.

Структура и объем работы. Структура диссертации определена поставленными целью и задачами исследования и состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка из 120 наименований, приложения. Материалы диссертации изложены на 149 страницах основного текста.

II. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ.

1. Проанализированы методические подходы к процедуре принудительного отчуждения земельных участков в странах с развитым рынком недвижимости

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд основывается на соблюдении интересов как государства, так и частных собственников, что зафиксировано в конституциях всех без исключения стран с рыночной экономикой. Анализ практики изъятия земельных участков для общественных нужд в странах с развитым земельным рынком показал, что при реализации таких мер основное внимание уделяется безусловному следованию законодательно утвержденной процедуры изъятия. Регламентация процедуры изъятия земельных участков основана на возникновении особых прав и обязанностей, как у собственников изымаемого имущества, так и у органов государственной и муниципальной власти. Эти права позволяют реализовывать общественные интересы при безусловных гарантированных конституциями всех стран с рыночными отношениями прав частной собственности на земельные участки.

Важнейшей формой разрешения противоречия частных и общественных интересов являются нормы, регулирующие вопросы определения справедливой и эквивалентной компенсации потерь частных собственников при изъятии их участков для общественных нужд. В рамках определения выкупной цены за изымаемый земельный участок, а также находящейся на нем недвижимости, в странах с развитым рынком земельных участков выработаны основные принципы такой оценки, которые включают в себя следующее:

- 1) *Эквивалентность*. Компенсация собственникам должна соответствовать (быть не больше и не меньше) потерям в результате изъятия их имущества;
- 2) *Баланс интересов*. Процедура изъятия требует нахождения баланса интересов между общественной необходимостью в земельных ресурсах и защитой прав частной собственности на землю.
- 3) *Регламентация процедуры изъятия*. Все стороны процесса изъятия должны

иметь зафиксированные в законодательных актах права и обязанности на каждом этапе проведения таких мер.

4) *Справедливость и прозрачность.* Переговоры между органом, осуществляющим изъятие, и собственниками земельных участков должны строиться на равной основе и быть прозрачными для всех участников, при этом должны быть обеспечены гарантии и поддержка социально незащищенных слоев общества.

5) *Гибкость.* Нормативное регулирование оценочной деятельности должно быть достаточно конкретным, чтобы обеспечить должный контроль за процедурой оценки, но тем не менее гибким для определения эквивалентной компенсации в особых случаях.

6) *Эффективное управление.* Орган, осуществляющий процедуру принудительного отчуждения земельных участков, должен быть подотчетен общественности. Эффективное управление способствует уменьшению коррупции и злоупотребления уполномоченного органа.

В диссертации показано, что следование и использование данных принципов необходимо при совершенствовании организационно-правового механизма изъятия, а также методического обеспечения.

2. Рассмотрен действующий организационно-правовой механизм изъятия земельных участков в Российской Федерации.

Анализ российской практики в области изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд показал, что действующая процедура такого изъятия обеспечивает гарантии прав частной собственности на землю. Принципы изъятия частной собственности установлены Конституцией Российской Федерации, а процедура изъятия закреплена федеральными законами, что позволяет в значительной мере гарантировать защиту законных интересов собственников земельных участков. Конституционные нормы Российской Федерации в части гарантий собственникам земельных участков при их изъятии для государственных или муниципальных нужд полностью соответствуют аналогичным нормам законодательства стран, в которых признана частная

собственность на землю, причем как развитых, так и развивающихся. Общим является использование таких фундаментальных принципов, как ограничение целей изъятия общественными интересами и принцип эквивалентной компенсации стоимости изымаемого земельного участка.

Основания и процедура изъятия земельных участков в Российской Федерации имеют свои особенности, в том числе через существенное ограничение перечня целей изъятия государственными или общественными нуждами. В зарубежных странах с развитым рынком земельных отношений основные конституционные принципы реализуются через использование понятия «общественные нужды или цели». Ставить знак равенства между этими понятиями нельзя, так как общественные нужды значительно шире государственных или муниципальных нужд (выполнение международных обязательств, задачи обеспечения безопасности и охраны природы, потребности в развитии инженерно-транспортной инфраструктуры). Проведенный в диссертации анализ рекомендует в ближайший период ограничиться списком целей изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, указанным в статье 49 Земельного кодекса Российской Федерации, без реализации возможности в настоящее время субъектам Федерации расширять перечень таких потребностей.

В то же время, в России существуют проблемы в организационно-правовом и информационно-методическом плане в этой области, так, например, четко не определен механизм взаимоотношений между всеми участниками процесса изъятия земельных участков, в том числе не назначен единый орган (точнее конкретные должностные лица), который организует весь процесс изъятия земельных участков. Возможность создания единого органа или расширение полномочий существующего, например, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), в компетенцию которого входило бы постоянный мониторинг, сбор и обработка данных по земельным участкам, а также непосредственно организация, проведение и контроль за ходом

выполнения процедуры изъятия, в том числе связь между всеми участниками процесса, позволило бы снять значительную часть проблем.

Опыт работы администрации Краснодарского края в рамках реализации полномочий федеральных и муниципальных органов власти и управления при подготовке к зимним Олимпийским играм 2014 г. показывает, что путь, при котором реализация всех полномочий по подготовке и принятию решений об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, а также по непосредственной организации такого изъятия, концентрируется на уровне администраций субъектов федерации (традиционный для многих западных стран), следует расширить на всей территории России.

3. Выделены и систематизированы факторы, влияющие на рыночную стоимость земельных участков в условиях их изъятия.

В соответствии с законодательством Российской Федерации при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в основе выкупной цены лежит рыночная стоимость изымаемых участков. Объективно рыночная стоимость земельного участка определяется в процессе взаимодействия спроса и предложения независимых субъектов на земельном рынке. В российской и зарубежной оценке сложилось единое понимание содержания понятия рыночной стоимости «как наиболее вероятной цены, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме»³.

В ранее (до 2007 г) действовавших стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности ⁴ существовал такой вид стоимости, как стоимость объекта оценки с ограниченным рынком, что в большей мере бы соответствовало методической проблеме определения выкупной цены земельных участков при их изъятии. Действующее законодательство об оценке определяет только рыночную стоимость как вид стоимости, применяемую для данных случаев.

В силу этого необходимо, не входя в противоречие с законодательством, обратить особое внимание на развитие методов оценки рыночной стоимости для данных условий реализации объектов недвижимости. Это тем более важно, что от оценщиков во всех странах с рыночной экономикой требуется определить (создать модель) рыночной стоимости изымаемых земельных участков как гарантию на справедливую и эквивалентную компенсацию их владельцам.

В научной литературе дан глубокий и всесторонний анализ факторов, влияющих на рыночную стоимость, в условиях свободного ценообразования. В то же время вопросу определения рыночной стоимости земельных участков в условиях ограниченности или отсутствия рынка не уделяется должное внимание, несмотря на очевидное наличие многих ограничений на рынке недвижимости в различных его сегментах.

Особенность оценки рыночной стоимости в рамках изъятия в отличие от обычных условий гражданского оборота как раз и заключается в том, что возникает необходимость моделировать рынок в зоне изъятия, когда как такового рынка нет в силу отсутствия условий для свободного ценообразования (у

³ Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ в ред. от 11.07.2011 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Справочная правовая система «Консультант Плюс».

⁴ Постановление Правительства Российской Федерации № 519 от 06.07.2001 «Об утверждении стандартов оценки» // Документ утратил силу 20.07.2007 в связи с Приказом Минэкономразвития и торговли № 254, 255, 256.

собственника возникает обязательство продать, а у государства выкупить земельный участок). Сложность оценки заключается в том, что помимо вышеназванных условий, влияющих на рыночную стоимость изымаемых земельных участков, сказываются и современные особенности российского рынка, такие как его неразвитость, непрозрачность, отсутствие опыта регулирования, огромная волатильность, коррупция и другие. Как следствие наличия таких нерыночных условий возникают возможности у части собственников извлечения дополнительного дохода при изъятии, например, путем изменение вида разрешенного использования земельного участка только с целью его продажи по завышенной цене государству. Не редкостью являются случаи, когда совсем за короткий срок (например, за 2-3 месяца) перед принятием решения об изъятии из муниципальной или государственной собственности приватизируются земельные участки, которые выкупаются обратно государством в разы дороже.

Решением сложившейся ситуации являются действия по минимизации влияния этих факторов, например, через более совершенную регламентацию действий государственных или муниципальных органов, развитие системы учета земельных участков и сделок с ними, обеспечение прозрачности действий всех участников процесса изъятия, а также совершенствование методического и информационного обеспечения работ по оценке.

4. Проведен анализ современных методов оценки рыночной стоимости земельных участков в контексте возможности их применения в условиях изъятия.

В соответствии с Международными стандартами оценки (МСО) определение рыночной стоимости любых земельных участков должно в первую очередь строиться на использовании наиболее точного метода оценки - метода сравнения продаж, который включает прямое сравнение рассматриваемого имущества с аналогичными земельными участками, для которых имеются

фактические данные по последним рыночным сделкам⁵. Другие методы оценки должны использоваться в качестве дополнительных инструментов оценки и только в случае невозможности применения метода прямого сравнения продаж. Они не могут быть основой для проведения соответствующих расчетов в силу их значительно большей погрешности и малой доказательности, что имеет первостепенное значение в случае оценки при принудительном изъятии земельных участков.

В исследовании рассмотрена возможность применения основных известных методов оценки применительно к случаям изъятия. Техника разбивки на участки (метод развития подразделений), как второй основной метод оценки рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода, связан с предположением об изменении вида использования участка или его разделении на ряд участков, а также определением возможных будущих доходов и расходов и их дисконтированием для вывода показателя текущей стоимости объекта оценки. Однако такая техника может быть приемлема только в особых ситуациях так, как она связана с рядом допущений, которые чрезвычайно трудно связать с толкованием рыночной стоимости. Получаемый результат оценки в большей степени характеризует инвестиционный потенциал данного участка, чем его рыночную стоимость. МСО рекомендуют подходить с особой осторожностью к выработке приемлемых допущений при применении данной техники.

Возможности использования других методов оценки рыночной стоимости земельных участков в соответствии с МСО, например, техники остатка для земельных участков с улучшениями (метод остатка, метод выделения или метод распределения), а также метода капитализации арендной платы за свободный участок, существенно ограничены большой погрешностью, в том числе возможным влиянием субъективного отношения конкретного оценщика. Результаты оценки, проведенной такими методами, всегда могут быть оспорены

⁵ Международные стандарты оценки. Восьмое издание. 2007 / Пер. с англ. И.Л. Артеменкова, Г.И. Микерина, Н.В. Павлова, А.И. Артеменкова; Под ред. Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова. – М.: Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2009. – 422 с. (Энциклопедия оценки).-С. 168.

заинтересованными лицами, что особо важно при оценке в случаях изъятия земельных участков. Поэтому их применение является оправданным только в случае отсутствия информации о ценах сделок или предложений (в соответствии с российской практикой оценки) в рамках метода прямого сравнения продаж. В Таблице 1 выделены преимущества и недостатки каждого из принятых в международной практике методов оценки.

Таблица 1

Преимущества и недостатки методов оценки рыночной стоимости земельных участков

Метод оценки	Положительные стороны	Сложности
Сравнения продаж	Наиболее достоверный метод для составления отчета о рыночной стоимости как документа доказательного значения	Сложности обоснования корректировок
		Недостаток информации о ценах сделок
Разбивки на участки (развития подразделений)	Используется в большей степени для определения инвестиционной стоимости	Существенные риски допущения ошибок в прогнозах
Распределения	Простота в применении	Значительная погрешность в силу трудностей учета особенностей конкретного объекта оценки
Выделения	Наличие большей информации предлагаемых на рынке вновь построенных типовых объектов недвижимости	Риски удвоения ошибки в расчетах, т.к. необходимо определить стоимость единого объекта недвижимости и затраты на его улучшения в соответствии с наиболее эффективным использованием земельного участка
		Повышенные риски недостоверной оценки по улучшениям на земельном участке со значительным износом
Остатка	Наличие информации по предлагаемым в аренду объектам недвижимости	Риски удвоения ошибки в расчетах, т.к. необходимо из рассчитанного чистого дохода по конкретному объекту недвижимости выделить долю, приходящуюся на собственно земельный участок и провести ее капитализацию
Капитализация арендной платы	Используется для оценки сельскохозяйственных угодий	Значительные сезонные и иные колебания доходности на различных сегментах рынка, а также отсутствие развитого рынка сдачи земельных участков в аренду

Выявленные преимущества и недостатки различных методов оценки земельных участков показывают, что в рамках процедуры изъятия использование только техники прямого сравнения продаж, как основы для определения рыночной стоимости земельных участков, соответствует в полной мере целям оценки. Противоречие между повышенными требованиями к качеству исходной

информации для определения рыночной стоимости объектов недвижимости при их изъятии для государственных или муниципальных нужд и принципиальной невозможностью получения такой информации в зонах изъятия является важной задачей, которую необходимо решить в методическом плане.

Для достижения поставленной цели в рамках метода сравнения продаж перед оценщиком встает важная проблема подбора аналогов для определения рыночной стоимости, что в условиях изъятия сделать крайне сложно, так как информация об изъятии влияет на рынок существенным образом и, как правило, значительно увеличивает предлагаемые цены на недвижимость. В связи с этим предлагается использовать в качестве объектов-аналогов информацию об идентичных по виду использования и другим существенным параметрам объектам недвижимости, находящихся в непосредственной близости от объекта оценки, но не затронутых этим изъятием.

В этой части действующая методика, утвержденная Национальным советом по оценочной деятельности в рамках изъятия земельных участков для подготовки и проведения зимних Олимпийских игр 2014 г. в г. Сочи, противоречива. Данная методика предполагает, как и в обычных случаях, использование источников рыночной информации по объектам-аналогам из самой зоны изъятия. Это является опасным заблуждением, как показано в работе, так как данными (прежде всего, ценами предложений) изначально манипулировали собственники земельных участков, а объективные условия для свободного ценообразования в силу начавшегося процесса изъятия отсутствовали.

В диссертации доказывается, что для выбора объектов аналогов при определении рыночной стоимости земельных участков в рамках процедуры их изъятия для государственных или муниципальных нужд следует руководствоваться принципом ближайшего расположения зон, в которых оценщик ищет сопоставимые объекты, к зонам, в которых непосредственно осуществляется изъятие. Нахождение и использование аналогов, находящихся на территории начавшегося изъятия некорректно с точки зрения того, что эта процедура деформировала условия для свободного ценообразования.

Использование рыночной информации из зон, максимально близко расположенных к зонам изъятия, дает возможность более объективно провести сравнительный анализ факторов, влияющих на стоимость земельных участков в каждый период времени на территории изъятия и сопоставимых зонах. Предлагается при выборе сопоставимых зон к зоне изъятия руководствоваться следующими принципами:

- близкое расположение этих зон друг к другу;
- их сравнимость по основному и дополнительным видам использования земельных участков;
- наличие сходной по составу и качеству социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры.

Конечно, и в сопоставимых зонах ощущается влияние мер изъятия. Например, в случае изъятия земельных участков в городе для строительства аэродрома, эти решения влияют на весь местный рынок земельных участков, так как доступность к воздушному сообщению увеличит стоимость земельных участков в данном городе. Однако исходя из целей оценки – определения эквивалентной стоимости для приобретения аналогичного изымаемому земельного участка - данное влияние оправданно.

Для более достоверного расчета рыночной стоимости земельных участков, подлежащих изъятию, предлагается использовать в качестве основы для корректировки цен по объектам аналогам и объектам оценки (для учета фактора местоположения зоны изъятия и сопоставимой зоны) данных проведенной государственной кадастровой оценки земельных участков. Эти данные основаны на массовой или индивидуальной оценке земельных участков, проведенной до начала процедуры изъятия, а в силу того, что прошли публичное обсуждение, экспертизу и утверждены органами государственной власти, имеют большое доказательное значение. Это позволит удовлетворить требования к повышенной степени надежности информации.

5. Усовершенствован методический аппарат изъятия земельных участков в части определения рыночной стоимости.

В результате анализа развития рынка недвижимости в районе проведения процедуры изъятия земельных участков выделено несколько этапов:

- Первый этап фактического изъятия начинается с того момента, когда рынку становится известно, что в конкретной зоне планируется разместить объект, который в силу отнесения к государственным или муниципальным нуждам определяет возможность проведения процедуры изъятия требуемых земельных участков.
- Второй этап изъятия начинается с принятием решения о размещении объекта на конкретной территории, как правило, с утверждением самого проекта строительства, например, федеральной автомобильной дороги;
- Третий этап начинается с момента принятия решения об изъятии всех затрагиваемых строительством земельных участков;
- Четвертый этап начинается с момента определения даты оценки выкупной цены данных участков и заканчивается выплатой установленной компенсации (в том числе путем предоставления аналогичного земельного участка).

В каждом из этих периодов (Рисунок 1) присутствуют свои особенности, влияющие на формирование как стоимости земельных участков, так и возможности получения оценщиками и другими лицами информации о рыночной стоимости земельных участков. Поэтому важным является разграничение вышеперечисленных временных дат. Такое решение поможет существенно улучшить практику проведения процедуры изъятия земельных участков путем их выкупа.

В проведенном исследовании доказывается, что при определении выкупной цены земельных участков, изымаемых для государственных или муниципальных нужд, должны быть конкретизированы в задании на оценку указания на конкретные временные даты для идентификации различного качественного состояния объектов оценки. Это позволит зафиксировать для определения выкупной цены и рыночной стоимости изымаемых земельных участков:

1) вид использования земельного участка на дату принятия решения о размещении конкретного объекта, попадающего под действие статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации (начало второго этапа);

2) физическое состояние объекта на дату уведомления собственника о состоявшемся решении об его изъятии (начало третьего этапа);

3) рыночные условия, то есть состояние рынка недвижимости на его конкретном сегменте, на дату собственно оценки (начало четвертого периода);

4) выплата непосредственно финансовой компенсации (конец четвертого этапа и процедуры изъятия).

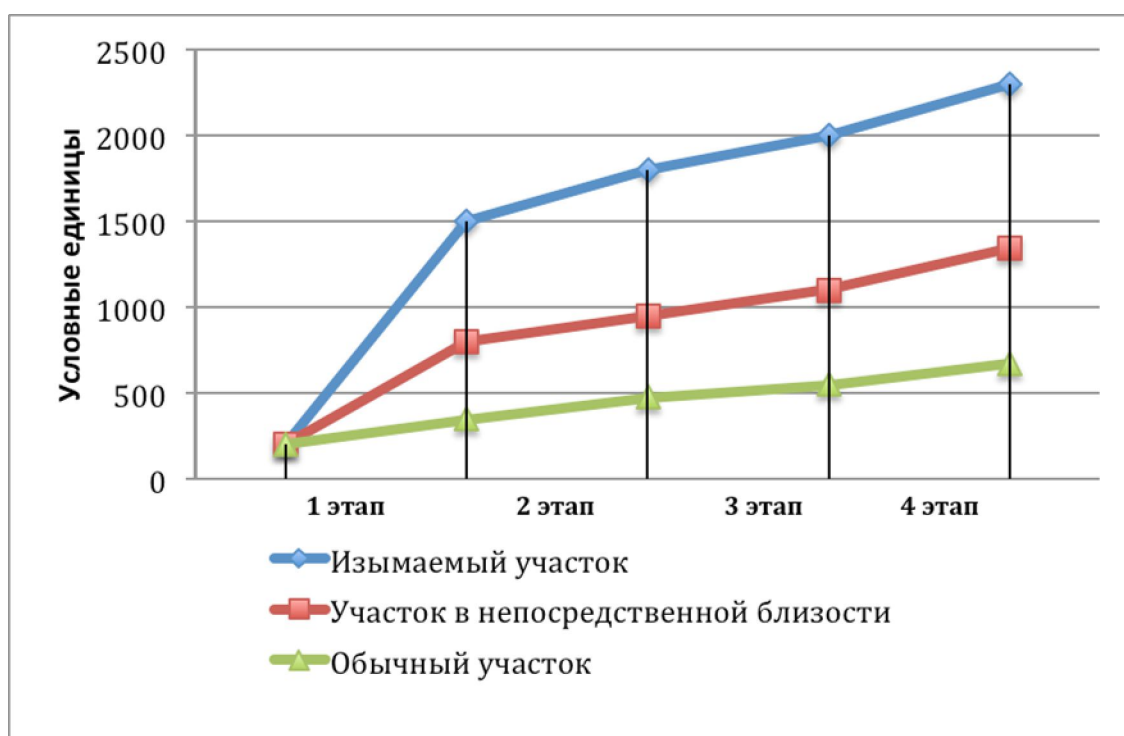


Рисунок 1. Изменение стоимости земельных участков на разных этапах реализации процесса изъятия

В настоящее время в российском законодательстве отдельно оговорены только дата уведомления собственника о принятом решении об изъятии в качестве даты, фиксирующей фактическое состояние изымаемого земельного участка и его улучшений, а также дата оценки, на которую собственно и определяются рыночные условия. Однако решение о важнейшей для определения стоимости земельного участка его характеристике - об его отнесении к тому или иному сегменту рынка в соответствии с требованиями наиболее эффективного использования должен самостоятельно принимать конкретный оценщик. При

этом у него отсутствуют какие-либо четкие регламентирующие указания. Определение вида использования земельного участка при такой оценке следует нормативно отнести к правовому состоянию этого участка на тот период времени, когда собственник земельного участка получил достоверную информацию о том, что принято решение о размещении на данном участке конкретного объекта капитального строительства, для чего по закону может быть применена процедура принудительного изъятия для государственных или муниципальных нужд. Очевидно, что дата принятия решения о размещении такого объекта наступает намного раньше, чем дата принятия решения об изъятии необходимых земельных участков и тем более чем дата определения стоимости.

В работе показано, что введение такой нормы будет способствовать установлению равенства сторон сделки в процессе изъятия земельного участка так, как его цена может как повыситься, так и понизиться после фактического принятия решения о его новом виде использования. При этом получаемая в результате определения выкупной цены изымаемого земельного участка компенсация должна обеспечить возможность приобретения его собственником другого земельного участка, аналогичного изымаемому. В методологическом аспекте это означает, что определение вида разрешенного использования объекта оценки должно происходить на тот период времени, когда рынку впервые стала доступна информация о согласовании места размещения будущего объекта, служащего основанием для применения процедуры изъятия для государственных или муниципальных нужд в соответствии со статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

В виде формулы данное предложение можно представить так:

$$Lv1_{t3} = Lv2_{t3} * \frac{Lv1_{t1}}{Lv2_{t1}} * \frac{Lv1_{t2}}{Lv2_{t2}} \quad (1)$$

где $Lv1$ – стоимость 100 м^2 оцениваемого земельного участка в зоне изъятия;

$Lv2$ – стоимость 100 м^2 земельного участка в зоне-аналоге;

$t1$ - дата принятия решения о размещении объекта строительства;

$t2$ - дата принятия решения об изъятии;

t3 - дата оценки земельного участка.

На основании предложенного подхода проведены практические расчеты по определению рыночной стоимости выкупаемых в рамках подготовки к проведению зимней Олимпиады 2014 г. в Сочи земельных участков. Полученная расчетным путем стоимость земельных участков сравнивается с данными ценового зонирования, утвержденные Национальным Советом по оценочной деятельности (Таблица 2).

Таблица 2. Сравнение результатов определения стоимости 100 м² площади типового земельного участка для ИЖС в зонах изъятия «Красная Поляна» и «Адлер»

Зона изъятия	Дата оценки, 2010 г.	Данные ценового зонирования в соответствии с показателями, утвержденными Национальным советом по оценочной деятельности, руб.	Расчетные данные на основе предложенной методики, руб.	Изменение стоимости, % (4-3)/3*100%.
1	2	3	4	5
Красная Поляна	Февраль	1 264 000	599 246	-52,6
	Май	1 179 500	580 210	-50,8
	Сентябрь	1 142 000	603 084	-47,2
Адлер	Февраль	1 181 000	617 972	-47,6
	Май	1 527 500	598 342	-60,8
	Сентябрь	1 492 000	621 930	-58,3

Таким образом, на основе предлагаемых нововведений в процедуре изъятия, компенсацию за изымаемые земельные участки, возможно, снизить на 47,2–60,8% по сравнению с действующим на данный момент порядком изъятия в г. Сочи, не нарушая принцип эквивалентной и справедливой компенсации.

Применение такого комплексного подхода ко всем объектам изъятия позволит существенно сократить земельные спекуляции и разрешить часть конфликтов на территории изъятия. Это не только сэкономит востребованные для реализации других проектов бюджетные средства, но и даст гарантии реальным инвесторам и землепользователям стабильных условий их деятельности. Обоснованные в работе выводы и предложения позволят повысить:

- объективность ценообразования на земельные участки в условиях конкурентной и информационной ограниченности;
- качество информационной базы для принятия ценовых решений;
- уровень государственного управления в области изъятия.

III. ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИОННОЙ РАБОТЫ

Основные положения диссертации изложены в следующих опубликованных автором работах:

Статьи опубликованные в журналах, определенных перечнем ВАК.

1. Щуров Н.Н. Вопросы изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Часть I [Текст] / Н.В. Волович, Н.Н. Щуров // Имущественные отношения в Российской Федерации – М., 2011. - № 3 (114). С. 65-80 (1,29 / 0,45 п.л.).

2. Щуров Н.Н. Вопросы изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Часть I [Текст] / Н.В. Волович, Н.Н. Щуров // Имущественные отношения в Российской Федерации – М., 2011. - № 5 (116). С 46 – 65 (1, 55 / 0,55 п.л.).

3. Щуров Н.Н. Определение рыночной стоимости земельных участков при их изъятии для государственных нужд [электронный ресурс] / Н.Н. Щуров // <http://uecs.ru/>: сайт журнала «Управление экономическими системами: электронный научный журнал», 2011. URL: <http://uecs.ru/finansi-i-kredit/item/688-2011-10-14-08-31-51> (дата обращения 14.10.2011). (0,52 п.л.).

4. Щуров Н.Н. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков при изъятии для государственных или муниципальных нужд [Текст] / Н.Н. Щуров // Вестник Финансового университета – М., 2011. - № 5 (65). С. 83 – 87. (0,43 п.л.).

Статьи, опубликованные в других научных изданиях:

5. Щуров Н.Н. Особенности изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в Сочи [Текст] / Н.Н. Щуров // Оценка и управление собственностью. Информационно – аналитический бюллетень Краснодарского краевого отделения саморегулируемой организации оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». – Краснодар, 2011. - № 04 – 06 (91 - 93). С. 27 – 31. (0,32 п.л.).

6. Щуров Н.Н. Кадровое обеспечение мегапроектов в Краснодарском крае: проблемы и решения [Текст] / Н.Н. Щуров // Материалы международной научно-практ. конф. «Проблемы и перспективы формирования инновационной

экономики России». – Краснодар: изд. КЦНТИ, 2011. – Том 2. С. 94 – 107. (0,4 п.л.).

7. Щуров Н.Н. Особенности оценки выкупной цены земельных участков при их изъятии для государственных нужд в ходе становления рынка недвижимости [Текст] // М.А. Федотова, Н.В. Волович, Н.Н. Щуров // Материалы четвертой международной научно-технической конференции «Градорегулирование, экономика строительства и управление недвижимостью». National university of civil engineering. Ханой, 2011. С. 318 – 324. (0,42 / 0,1 п.л.).

8. Щуров Н.Н. Некоторые особенности и пути совершенствования методов оценки рыночной стоимости земельных участков при изъятии для государственных или муниципальных нужд [Текст] / Н.Н. Щуров // Экономика и финансы - М., 2011. - № 9 - 10 (189 - 190). С 36 – 44. (0,68 п.л.).