



Общественная
палата
Тюменской
области

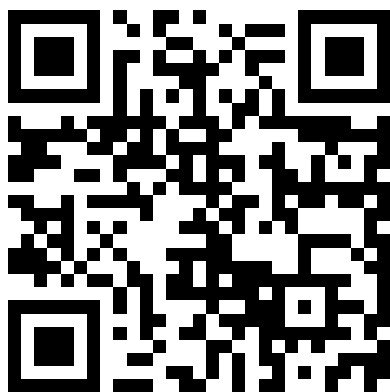


ТОРГОВО-
ПРОМЫШЛЕННАЯ
ПАЛАТА
ТЮМЕНСКОЙ
ОБЛАСТИ

НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

АКТУАЛЬНАЯ ПРАКТИКА И НОВЫЕ МЕТОДИКИ СУДЕБНОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

МАСТЕР-КЛАСС «ЭКСПЕРТНАЯ ИНИЦИАТИВА» УСТАНОВЛЕНИЕ ПОЛНОГО СОСТАВА УБЫТКОВ ПРИ ИЗЪЯТИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ



ПЕЧКИН СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ

Квалифицированный оценщик 1 категории
Директор ООО «Палата профессиональной оценки»
Эксперт СРО оценщиков «Экспертный совет»

Юрист, сертифицированный судебный эксперт
Директор АНО «Центр судебных экспертиз «Сибирь»
Член Союза судебных экспертов «Экспертный совет»



+7 909 191 93 48



ExpertPechkin@yandex.ru



sudsovet.ru/experts/pechkin/

НА РАЗРЕШЕНИЕ ЭКСПЕРТА ПОСТАВЛЕН СЛЕДУЮЩИЙ ВОПРОС¹:

Определить размер возмещения за изымаемый земельный участок, включая рыночную стоимость:

- здания с кадастровым номером 72:23:0214002:2841 площадью 214,7 кв.м. по адресу: г.Тюмень, ул.Барнаульская, д.17, и
- рыночную стоимость сооружения (газопровод) с кадастровым номером 72:23:0214003:9801 по адресу: г.Тюмень, гп1-ул.Барнаульская, 17,
- с учетом прав на занимаемый зданием и сооружением земельный участок с кадастровым номером 72:23:0214003:7 площадью 4085 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под нежилое строение лыжной базы, по адресу: г.Тюмень, ул.Барнаульская, д.17,
- упущенную выгоду и убытки, причиненные изъятием земельного участка, включая расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права,
- также 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.

**ВОПРОС, КОТОРЫЙ ДОЛЖЕН БЫТЬ РАЗРЕШЕН ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ
ПРЕДЛОЖЕН СТОРОНАМИ**

¹ Определение Арбитражного суда ТО от 31.10.2023 года по делу № А70-19777/2022

ОСОБЕННОСТИ ДЕЛА

04.08.2017	Заключен договор аренды земельного участка, на 49 лет. Срок действия договора установлен до 03.08.2066
11.09.2017	Дополнительным соглашением сторон от, срок действия договора аренды изменен с 49 лет на 11 месяцев, до 03.07.2018. По истечении срока в заключении нового договора аренды ДИО ТО отказано
12.09.2017	В отношении объектов недвижимости ДИО ТО подан иск о признании их самовольными постройками
06.12.2017	Между ДИО ТО и собственником строений, утверждено Мировое соглашение о реконструкции объекта спортивного назначения²
04.03.2022	Принято решение об изъятии земельного участка для муниципальных нужд
20.09.2022	Подано исковое заявление о принудительном изъятии объекта
06.02.2023	Подготовлен комплект Проектной документации «Реконструкция здания лыжной базы»
12.04.2023	За счет средств собственника, произведен полный демонтаж части нежилых строений, существовавших на дату принятия решения и получения правообладателем проекта соглашения об изъятии земельного участка
02.10.2023	Здания сняты с кадастрового учета
31.10.2023	Назначена судебная экспертиза по определению размера возмещения за изымаемый земельный участок
	В материалах дела присутствуют недостоверные сведения, которые не известны сторонам спора, суду и эксперту

² Определение Арбитражного суда Тюменской области от 06 декабря 2017 года по делу №А70-12188/2017

ПРИНЦИП ПОЛНОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям предусмотренным федеральными законами ст. 49 ЗК РФ.

Изъятие должно осуществляться в строгом соответствии с процедурой, установленной законом, включая уведомление собственника, проведение переговоров и оформление решения.

В размер возмещения включаются рыночная стоимость права собственности или иных прав на земельный участок и объекты недвижимого имущества, убытки, в том числе упущенная выгода (ст. 281 ГК РФ).

Размер возмещения определяется с учетом особенностей, установленных ст. 56.8. ЗК РФ.

- **Установлены критерии объектов недвижимого имущества и неотделимых улучшений земельного участка не подлежащих учету**
- **Установлены принципы определения рыночной стоимости земельного участка или прекращаемых прав на него**

Лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, п. 1 ст. 15 ГК РФ.

**ПРИМЕНЕНИЕ ПРИНЦИПА ПОЛНОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ УБЫТКОВ
ДИКТУЕТСЯ НЕОБХОДИМОСТЬЮ ВОССТАНОВИТЬ ПРАВА
ПОТЕРПЕВШЕЙ СТОРОНЫ И ОБЕСПЕЧИТЬ ВСЕСТОРОННЮЮ ОХРАНУ
ИНТЕРЕСОВ ТЕХ, КТО ТЕРПИТ УБЫТКИ.**

Под убытками понимаются 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) (п. 2 ст. 15 ГК).

Пленум ВС РФ разъяснил: при разрешении споров, связанных с возмещением убытков, необходимо иметь в виду, что в состав реального ущерба входят не только фактически понесенные соответствующим лицом расходы, но и расходы, которые это лицо должно будет произвести для восстановления нарушенного права. п. 13 Постановления от 23.06.2015 № 25

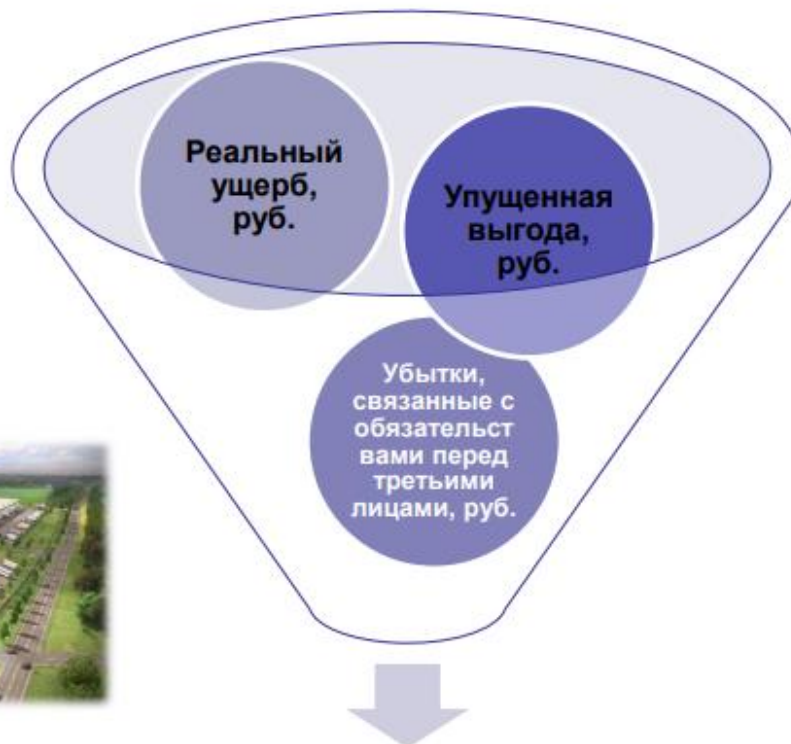
Нормативный акт по составу убытков «Положение о возмещении убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости», утверждено Постановлением Правительства РФ от 27.01.2022 № 59.

В составе убытков подлежат учету неотделимые улучшения участка – ограждения, покрытия из асфальта, щебня или плитки, зеленые насаждения и иные благоустройства, не имеющие самостоятельного хозяйственного назначения.

При этом, необходимо установить, что улучшения в действительности создавались правообладателем изымаемой недвижимости в качестве элементов благоустройства.

**ПО СВОЕЙ ПРАВОВОЙ ПРИРОДЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ НОСИТ
КОМПЕНСАЦИОННЫЙ ХАРАКТЕР, ПОЭТОМУ ИХ РАЗМЕР
ДОЛЖЕН СООТВЕТСТВОВАТЬ РАЗМЕРУ ФАКТИЧЕСКИХ И
ОЖИДАЕМЫХ ПОТЕРЬ ОТ ИЗЪЯТИЯ ИМУЩЕСТВА.**

Состав убытков



Итоговый размер убытков, причинённых правообладателю в связи с изъятием объекта оценки, руб.

ЭКСПЕРТ – ЛИЦО, СОДЕЙСТВУЮЩЕЕ ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ПРАВОСУДИЯ (СТ. 54 АПК РФ)

ЗАКОН О ГСЭД

Обязанности эксперта
(ст. 16.)

провести полное исследование
дать обоснованное и объективное заключение
не вправе самостоятельно собирать материалы
для производства судебной экспертизы

Принципы ГСЭД
(ст. 4)

принцип законности
соблюдения прав и свобод человека и гражданина
соблюдения прав юридического лица
независимости эксперта

Объективность,
всесторонность и
полнота исследований
(ст. 8)

объективности, всесторонности и полноты исследований, с
использованием современных достижений науки и техники
Эксперт проводит исследования объективно, **на строго научной**
и практической основе, в пределах соответствующей
специальности, всесторонне и в полном объеме

Права эксперта
(ст. 17)

Заключение эксперта должно основываться на положениях,
дающих **возможность проверить обоснованность и**
достоверность сделанных выводов на базе общепринятых
научных и практических данных
ходатайствовать о привлечении других экспертов
права, предусмотренные процессуальным законодательством



ПРАВА ЭКСПЕРТА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ПРОЦЕССУАЛЬНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ

- УПК РФ Статья 204.** **вправе указать** на обстоятельства, которые имеют значение для уголовного дела в своем заключении
- АПК РФ Статья 86.** **вправе включить выводы,** об обстоятельствах, которые имеют значение для дела в свое заключение
- ГПК РФ Статья 86.** **вправе включить выводы,** об обстоятельствах, имеющих значение для рассмотрения и разрешения дела в свое заключение
- КАС РФ Статья 82.** **вправе сделать выводы** об обстоятельствах, которые, по его мнению, имеют значение для правильного рассмотрения административного дела

ПРАВО НА ЭКСПЕРТНУЮ ИНИЦИАТИВУ

ЭКСПЕРТНАЯ ИНИЦИАТИВА

Экспертная инициатива — это право эксперта, самостоятельно выходить за пределы строго поставленных перед ним вопросов, если это необходимо для всестороннего и объективного исследования представленных материалов.

Экспертная инициатива — это профессиональное право и обязанность эксперта, основанное на принципах научной обоснованности, объективности и всесторонности исследования, самостоятельно формулировать и решать дополнительные вопросы, которые не были прямо поставлены перед ним, но имеют существенное значение для установления истины по делу.

Научная обоснованность: *Экспертная инициатива должна быть основана на научных методах, принципах и данных, используемых в конкретной области экспертизы.*

Объективность: *Эксперт обязан действовать беспристрастно, а его инициатива должна быть направлена на установление объективной истины.*

Всесторонность исследования: *Экспертная инициатива позволяет эксперту учитывать все аспекты, которые могут повлиять на выводы, даже если они не были прямо указаны в постановлении о назначении экспертизы.*

Процессуальные рамки: *Инициатива эксперта не должна выходить за пределы его компетенции и нарушать процессуальные нормы.*

Таким образом, экспертная инициатива — это важный инструмент, позволяющий эксперту вносить вклад в установление истины по делу, даже если вопросы, требующие исследования, не были прямо сформулированы сторонами процесса.

В п. 19 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №1 от 21.01.2016 указано: выводы эксперта, сделанные по его инициативе, подлежат оценке судом наравне с другими доказательствами, если они относятся к предмету доказывания.

ПРИМЕРЫ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

1. Дело №2-541/2017 (Московский городской суд):

Суд принял во внимание заключение автотехнической экспертизы, где эксперт указал на нарушение ПДД пешеходом, хотя вопрос о его действиях не ставился. Это повлияло на распределение вины в ДТП.

2. Решение Арбитражного суда г. Москвы по делу №А40-123456/2019:

В споре о качестве товара эксперт-товаровед выявил скрытые дефекты, не указанные в иске. Суд признал их существенными, удовлетворив требования истца в полном объеме.

3. Апелляционное определение Свердловского областного суда №33-12345/2020:

В заключении почерковедческой экспертизы эксперт отметил признаки психического расстройства у лица, подписавшего договор. Суд назначил дополнительную экспертизу, что привело к признанию сделки недействительной.

В СЛУЧАЕ ВЫЯВЛЕНИЯ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ ЗНАЧЕНИЕ ДЛЯ ДЕЛА ЭКСПЕРТ, ДОЛЖЕН³ ВКЛЮЧИТЬ ВЫВОДЫ ОБ ЭТИХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ В СВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Вывод судебного эксперта – изложенное в письменном виде умозаключение судебного эксперта по конкретному вопросу, которое построено на анализе итогов исследований объектов экспертизы и основано на внутреннем убеждении эксперта, сформированном по результатам объективного, всестороннего и полного исследования на базе специальных познаний⁴

Рыночная стоимость имеет вероятностную природу («наиболее вероятная цена сделки», ст. 3 Закона об оценке). Вывод соответствует ситуации, когда величина стоимости определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ – размер подлежащих возмещению убытков, вреда должен быть с разумной степенью достоверности установлен, обоснован

Методика исследования (определения стоимости) предусматривают возможность использования условий (допущений) (ст. 11 Закона об оценке, Раздел II.ФСО III).

ВЫВОД, С ТАКИМИ ДОПУЩЕНИЯМИ, ЯВЛЯЕТСЯ КАТЕГОРИЧЕСКИМ

³ Указывает на безусловную обязанность выполнить то или иное действие

⁴ Методические разъяснения ЭС по формированию выводов в судебной оценочной экспертизе МРз–3/21 от 26.11.2021

УСТАНОВЛЕНИЕ СОСТАВА УБЫТКОВ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ОРГАНОМ

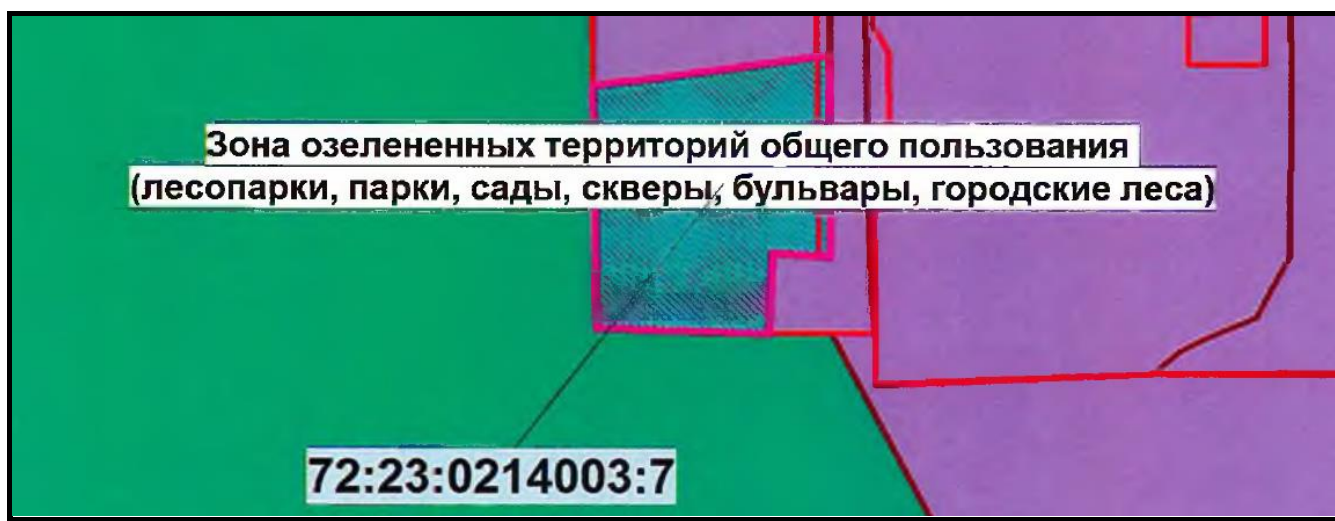
28.02.2022 (до принятия решения об изъятии) комиссией департамента ЗОиГ администрации г. Тюмени, произведено обследование земельного участка.

Утверждаю Директор департамента земельных отношений и градостроительства Администрации города Тюмени	
 Д.В. Иванов « 28 » « 02 » 2022 № рег. 666/4	
АКТ обследования земельного участка	
от « 28 » « 02 » 2022	г. Тюмень
Комиссия в составе: представител(я,ей) департамента земельных отношений и градостроительства Администрации города Тюмени	Начальник отдела – Халяндра И.В. Главный специалист – Губанова Д.М.

**В акте обследования указано, что на момент обследования,
на земельном участке расположены нежилые здания:**

- лыжная база с кадастровым номером 72:23:0214002:284;
- склад-мастерская с кадастровым номером 72:23:0214003:673;
- баня-прачечная с кадастровым номером 72:23:0214003:674.

На указанные нежилые здания зарегистрировано право собственности



**Земельный участок предоставлен ДИО ТО собственнику строений
на праве аренды до 03.08.2066г.**

ФОРМАЛЬНОЕ ОТНОШЕНИЕ

Дата обследования 28.02.2022

Внешнее наблюдение из-за ограды

Время года не соответствует заявленной дате обследования

Наблюдаются здание главного корпуса с пристроями и мансардным этажом

строения основной и вспомогательных котельных

различные типы ограждения и элементы благоустройства земельного участка, наличие которых не отражено в акте осмотра

Наличие и качественный состав инженерных сетей комиссией не обследовалось

Акт содержит указание на расположение участка в Зоне озелененных территорий общего пользования.



04.03.2022 принято Распоряжение «Об изъятии земельного участка и объекта недвижимого имущества»

1. Изъять земельный участок с кадастровым номером 72:23:0214003:7, общей площадью 4085,2 кв. м, с разрешённым использованием: под нежилое строение лыжной базы, с описанием местоположения: г. Тюмень, ул. Барнаульская, 17, для муниципальных нужд муниципального образования городской округ город Тюмень.

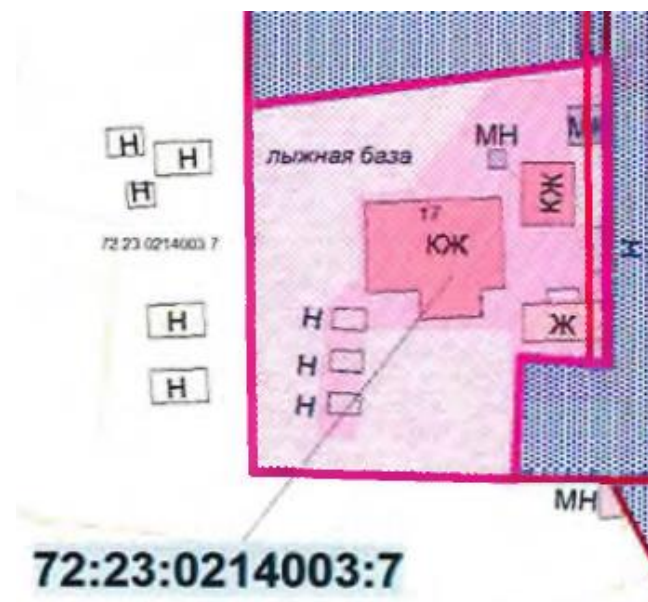
Категория земель – земли населённых пунктов.

2. Изъять для муниципальных нужд муниципального образования городской округ город Тюмень нежилое строение с кадастровым номером 72:23:0214002:2841, общей площадью 214,7 кв. м, по адресу: г. Тюмень, ул. Барнаульская, 17, в связи с изъятием земельного участка для муниципальных нужд.

Упоминания о строениях
вспомогательного назначения
с кадастровыми номерами
72:23:0214003:673 и 72:23:0214003:674,
**права собственности на которые
надлежаще зарегистрированы
отсутствуют**

**При этом, на схеме границ земельного участка,
подлежащего изъятию, обозначены:**

- **КЖ** нежилое строение (главный корпус лыжной базы), в существующих границах общей площадью 573,1 кв.м., (литеры А, А1, А2, А3 и мансардным этажом над литерами А, А3);
- **МН** строение вспомогательного использования: Котельная для нежилого строения, общей площадью 40 кв.м.;
- **КЖ** нежилое здание (строение вспомогательного назначения, склад-мастерская), площадью 177,9 кв.м.;
- **Ж** нежилое здание (строение вспомогательного назначения, баня-прачечная), площадью 105 кв.м.



27.05.2022 направлен проект соглашения об изъятии земельного участка
размер возмещения определен в сумме 7 805 176 рублей, в том числе:

- **Стоимость прав на изымаемый земельный участок – 0,00 (ноль) рублей;**
- **Рыночная стоимость строения, площадью 214,7 кв.м - 6 591 000 рублей;**
- **Размер убытков от изъятия - 1 214 176 руб.**

В отчете, по требованию заказчика, приняты специальные допущения:

Пояснения оценщика:

*«Исходя из Закона Тюменской области «О порядке распоряжения и управления государственными землями Тюменской области» от 05 октября 2001 года № 411, **рыночная стоимость земельного участка не определялась**».*

Согласно условиям муниципального контракта, оценщик не в праве в одностороннем порядке изменять задание на оценку и специальные допущения, установленные государственным заказчиком.

ЕДИНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОРГАНОВ ПУБЛИЧНОЙ ВЛАСТИ В СУБЪЕКТЕ РФ⁵

- 1) Обеспечение соблюдения и защиты прав и свобод человека и гражданина;**
- 2) Верховенство Конституции Российской Федерации, федеральных конституционных и федеральных законов на всей территории Российской Федерации.**

**ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД ДОПУСКАЕТСЯ
ПРИ УСЛОВИИ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО И РАВНОЦЕННОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ.**

**Прокуратура Российской Федерации - единая федеральная централизованная система
органов, осуществляющих надзор за соблюдением Конституции Российской Федерации
и исполнением законов, надзор за соблюдением прав и свобод человека и гражданина⁶**

⁵ п. 1 ст. 2. Федерального закона от 21.12.2021 № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации»

⁶ ст. 1. Федерального закона от 17 января 1992 г. N 2202-I «О прокуратуре Российской Федерации»

КАК ПРОВЕСТИ ПОЛНОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ И

ДАТЬ ОБОСНОВАННОЕ И ОБЪЕКТИВНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ?

СЛЕДУЕТ ЛИ ЭКСПЕРТУ ПРОЯВИТЬ ИНИЦИАТИВУ?

АЛГОРИТМ ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Осмотр объекта исследования

2. Вывод о достаточности материалов дела для исследования

3. Запрос дополнительных доказательств

4. Анализ совокупности представленных доказательств

5. Исследование давности улучшений изымаемого участка

6. Установление состава улучшений

7. Определение цели оценки, вида и предпосылок стоимости

8. Установление допущений

9. Установление объема прав на земельный участок

10. Установление состава убытков

ОСМОТР ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ



Площадь здания явно не соответствует вопросу 214,7 кв.м.



Видны мачты освещения



В здании помещение кафе, не указанное в техническом паспорте



План эвакуации утвержден еще в 2010 году



Не упомянутое отдельно стоящее здание газовой котельной



Участок огражден по периметру, асфальтовое замощение



Белочка на искусственном газоне



Полное отсутствие каких либо иных строений

ЗАПРОС ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ДОКАЗАТЕЛЬСТВ

1. Проектная документация «Реконструкция здания лыжной базы, 255-02/23-ОПЗ, Том 1-5, 2023г.;
2. Договор подряда №8-ПРУ-2023 от 12.04.2023г. (на демонтаж двух строений);
3. Договор №31/23-ю на выполнение кадастровых работ от 25.05.2023г. + Акт сдачи –приемки работ от 06.06.2023г.;
4. Акты обследования (о сносе) зданий от 26.05.2023;
5. Выписки из ЕГРН от 02.10.2023 о снятии с кадастрового учета;
6. Сведения о наличии объектов газового и вентиляционного хозяйства от 19.10.2023;
7. Приложение к результатам обследования от 23.01.2024г.
8. Справка о технико-экономических показателях от 23.01.2024, исх.№01 Внутриплощадочная канализация;
9. Справка о технико-экономических показателях от 23.01.2024, исх.№02 Котельная 24 кв.м.;
10. Справка о технико-экономических показателях от 23.01.2024, исх.№03 ВРУ 6 кв.м.;
11. Справка о технико-экономических показателях от 23.01.2024, исх.№04 Освещение территории;
12. Справка о технико-экономических показателях от 23.01.2024, исх.№05 Подводящий газопровод 70 м;
13. Справка о технико-экономических показателях от 23.01.2024, исх.№06 Наружн. линия электроснабжения КЛ 0,4 кВ;
14. Справка о технико-экономических показателях от 23.01.2024, исх.№07 Водопровод;
15. Справка о технико-экономических показателях от 23.01.2024, исх.№08 Внутренняя сеть газоснабжения;
16. Справка о технико-экономических показателях от 23.01.2024, исх.№09 Линия электроснабжения ВЛ 0,4 кВ;
17. Справка о технико-экономических показателях от 23.01.2024, исх.№10 Асфальтовое замощение;
18. Справка о технико-экономических показателях от 23.01.2024, исх.№11 Замощение брусчаткой;
19. Справка о технико-экономических показателях от 23.01.2024, исх.№12 Искусственное озеленение 1430 кв.м.;
20. Справка о технико-экономических показателях от 23.01.2024, исх.№13 Ограждение деревянное 144 м;
21. Справка о технико-экономических показателях от 23.01.2024, исх.№15 Ограждение металлическое 65 м;
22. Справка о технико-экономических показателях от 23.01.2024, исх.№14 Ограждение профлист 53 м;
23. Справка о технико-экономических показателях от 23.01.2024, исх.№16 Ворота;
24. Справка о технико-экономических показателях от 23.01.2024, исх.№17 Внутриплощадочное ограждение;

ПРОСИТЕ И ОБРЯЩЕТЕ⁷

⁷ Евангелие от Матфея (Мф 7:7–11)

УЧЕТ ОСОБЕННОСТЕЙ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ВОЗМЕЩЕНИЯ СТ. 56.8. ЗК РФ

НЕ ПОДЛЕЖАТ УЧЕТУ:

- объекты недвижимого имущества, произведенные вопреки разрешенному использованию, или условиям договора аренды земельного участка;
- неотделимые улучшения земельного участка, произведенные после уведомления о принятом решении об изъятии (с исключениями);
- объекты недвижимого имущества, построенные после уведомления о принятом решении об изъятии (с исключениями);
- сделки, заключенные после уведомления, если данные сделки влекут увеличение размера убытков.
- рыночная стоимость земельного участка или рыночная стоимость прекращаемых прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования, установленного до изменения разрешенного использования земельного участка.
- в составе убытков подлежат учету неотделимые улучшения участка – ограждения, покрытия из асфальта, щебня или плитки, зеленые насаждения и иные благоустройства, не имеющие самостоятельного хозяйственного назначения.
- при этом, необходимо установить, что улучшения в действительности создавались правообладателем изымаемой недвижимости в качестве элементов благоустройства.

ИССЛЕДОВАНИЕ ДАВНОСТИ ВОЗВЕДЕНИЯ УЛУЧШЕНИЙ

ПОЗВОЛЯЕТ УСТАНОВИТЬ

- неотделимые улучшения земельного участка, произведенные после уведомления о принятом решении об изъятии;
- объекты недвижимого имущества, построенные после уведомления о принятом решении об изъятии;
- действительно ли элементы благоустройства создавались правообладателем изымаемой недвижимости.

Для целей исследования давности возведения улучшений, использована компьютерная программа Google Earth Pro⁸, содержащая спутниковые снимки территории Земли на определенные даты,

*Информация программы Google Earth Pro полностью воспроизводима. Любое заинтересованное лицо имеет возможность получить те же данные. Если результаты воспроизводимы, то такие данные считаются объективными. **Объективная информация всегда достоверна.***

Для полноты и обоснованности судебной экспертизы, визуальная информация программы Google Earth Pro, анализируется в совокупности с компетентными независимыми источниками и информацией, содержащейся в материалах дела.

⁸ Он-лайн сервис «Google Планета Земля», версии для компьютера и мобильных устройств [URL] <https://www.google.com/earth/versions/>



Характеристики и план существующего строения зафиксированы в техническом паспорте, составленном Бюро технической инвентаризации **27.02.2002г.**

Согласно данным тех. паспорта, нежилое строение лыжной базы, построено в 1980 году.

Общая площадь 214,7 кв.м. В объем строения входят литеры А и А1 нежилого назначения, литера а - пристрой и крыльцо.

Здание обеспечено отоплением и электроосвещением. Иные санитарные и электротехнические устройства отсутствуют. Участок вокруг лыжной базы огражден.

I. Период 2004-2005 г.г.

Нежилое строение лыжной базы, литеры А, А1, 1980 года постройки, общей площадью 214,7 кв.м., приобретено по результатам аукциона, проведенного 22 декабря 2004 года ТРО «Российский фонд федерального имущества».

Право собственности на строение зарегистрировано 16.03.2005г.

Дата наблюдения 20.04.2004 года. Дата, предшествующая дате проведения аукциона на продажу нежилого строения лыжной базы 22.12.2004

Первое спутниковое фото позволяющее установить наличие строений на земельном участке. Обзор с высоты 279 м.

Качество спутникового снимка низкое.

Период производства снимка – конец апреля. Начало снеготаяния, зелень еще отсутствует.

Видно, что рельеф участка нарушен, в левом нижнем углу, относительно точки наблюдения, скапливаются талые воды.

Значительная часть участка заросла древесно-кустарниковой растительностью.

По центру участка наблюдается строение, площадью 214,7 кв.м.

II. Период 2006-июль 2017 г.г.

24.05.2005 ОАО «Тюменьмежрайгаз» выданы ТУ на газоснабжение, на основании которых ООО «Тюменьполимергаз», в июне 2005 года разработан рабочий проект на газоснабжение лыжной базы.

Врезка осуществлена в существующий газопровод высокого давления ОАО «ТМРГ», диаметром 219 мм, Р-0,6 Мпа.

25.11.2005 Газопровод зарегистрирован в Государственном реестре опасных производственных объектов

19.12.2016 года на подводный газопровод к лыжной базе, зарегистрировано право собственности.

Площадь застройки	0,07 га
Площадь покрытия	0,30 га
Площадь озеленения	0,90 га

общие здания	
внешнее покрытие.Тип 1	
внешнее покрытие.Тип 2	
для катания лыжников	
многолетних цветов	
забор	

СОГЛАСОВАНО:

И.О.Директора департамента градостроительной политики администрации г.Тюмени
Спиридонов А.Г.

Благоустройство территории лыжной базы
по ул.Барнаульская, 17 г.Тюмени

Эскизный проект

Благоустройство территории
М 1:500

Архитектор Боровикова Н.В.

изм.	мол.	лист	диск	подпись	дата

этаж.	лист	ли
ЭП	4	

”НКТ”

В 2006 году ООО «НКТ» разработан проект «Благоустройство территории лыжной базы».

09.10.2006 Проект согласован с Департаментом градостроительной политики администрации г. Тюмени

Как указано в пояснительной записке к проекту благоустройства, основная задача благоустройства сделать времяпровождение людей не только удобным, но и приятным.

С этой целью, планировалось размещение беседок для отдыха, трибун для зрителей, для проведения различных командных соревнований.

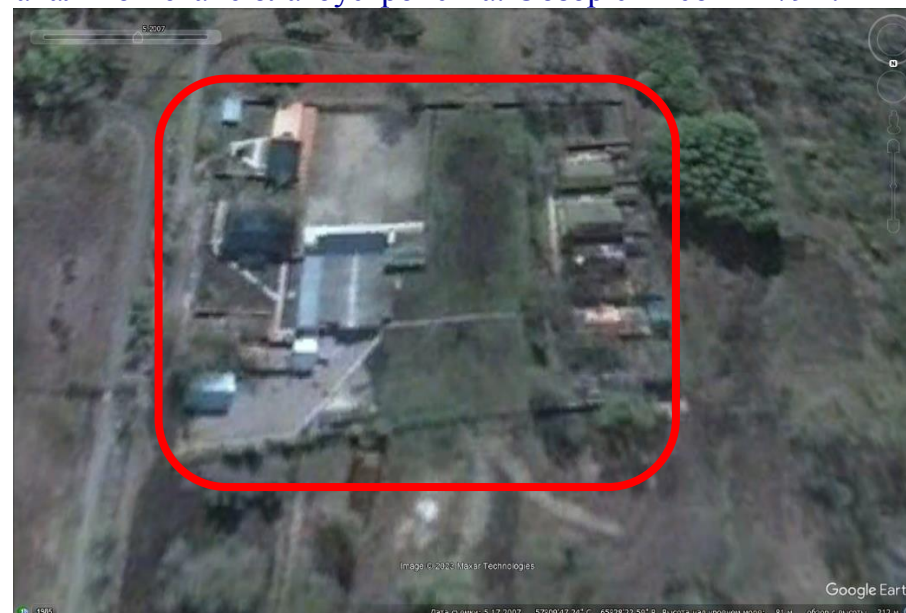
Рядом со зданием лыжной базы запланировано размещение катка для катания на коньках.

А также зеленой зоны и кафе.

**ПОСЛЕ ОФИЦИАЛЬНОГО СОГЛАСОВАНИЯ ПРОЕКТА,
НАЧАЛОСЬ АКТИВНОЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ ЛЫЖНОЙ БАЗЫ**

Дата наблюдения 17.05.2007 года.

Первое ясное фото, позволяющее рассмотреть состав строений на начальном этапе благоустройства. Обзор с высоты 279м.



К началу летнего сезона 2007 года, на участке, возведены дополнительные временные и капитальные строения.

В задней части основного строения лыжной базы, **появился пристрой АЗ, площадью 44,8 кв.м.,** в котором разместился гардероб и гостевой сан. узел;

Построено нежилое строение склад-мастерская, площадью 177,9 кв.м.;

Построено нежилое строение баня-прачечная, площадью 105 кв.м.;

Построено четыре летних деревянных домика для временного размещения;

Выполнена планировка земельного участка, в том числе:

- асфальтовое замощение от главных ворот до основного строения;
- дорожки между строениями замощены брусчаткой;
- территория для катания лыжников отсыпана, выровнена и покрыта искусственным озеленением (газоном);
- огорожена территория ледового катка и новых строений.

Участок огражден по периметру, в ограждении устроены ворота для катания лыжников.

Следующая доступная дата наблюдения 17.09.2009 года.



Все существующие строения были подключены к системе центрального водоснабжения.

Произведено строительство внутриплощадочной системы канализации, которая от септика подключена к городскому коллектору водоотведения.

Результатом стало заключение 03.03.2008 договора с ООО «Тюмень Водоканал» на отпуск воды и прием сточных вод

Состав строений лыжной базы за период 2008 – 2016 годов, отражают ведомости «Анализ продаж», база отдыха Спорт Мода.

Помимо доходов от проката зимнего и летнего спортивного инвентаря, в составе доходов от продаж указаны следующие статьи:

Аренда гостиничных номеров №1, №2, №3 (мансардный этаж главного корпуса);

Аренда летней веранды;

Аренда территории лыжной базы;

Аренда домов №№ 1-6.

В течение 2007-2008 года на участке появились новые улучшения. У основного строения лыжной базы, появился **пристрой А2, площадью 120,7 кв.м.** в котором расположился пункт общественного питания.

После проведенной реконструкции общая площадь первого этажа главного корпуса лыжной базы увеличилась на 165,5 кв.м.

Дополнительно, в мансардной части, над литерой А и А3, главного корпуса лыжной базы обустроены 3 гостиничных номера, технические помещения. Устроен пожарный выход с металлической лестницей. Общая площадь мансардного этажа 192,9 кв.м.

Между строениями бани-прачечной и склада-мастерской появилась новая вспомогательная котельная. Проходы между строениями выложены брусчаткой.

На границе между территорией для катания лыжников и ледовым катком возведены три крытые беседки.

Информация о деятельности лыжной базы отдыха СпортМода за период наблюдения 2014-2016 года размещена на многочисленных информационных площадках в сети интернет. Имеется много доступных фотографий, сделанных в указанный период.



На фото по центру основное строение лыжной базы. В левой части видно здание котельной и двухэтажное кирпичное здание бани-прачечной. В правой части фото видно часть теплой беседки.



На фото по центру территория «катка», за ней видны двухэтажные здания склада-мастерской и бани-прачечной. Слева часть основного строения лыжной базы.



Благоустроенная асфальтированная территория используется для проката велосипедов в летнее время года.



Помещение кафе в пристрое, литера А2 к основному строению лыжной базы.



Помещение кафе в пристрое, литера А2 к основному строению лыжной базы. В окна виден зеленый газон и домик с баней.



Территория базы благоустроена искусственным газоном.



Гостевые домики с баней



Территория базы благоустроена искусственным газоном. Также имеются естественные многолетние деревья.



Территории гостевых домов имели индивидуальное ограждение



Проходы вымощены брусчаткой



Гостевые дома оснащены мебелью



Лыжная база используется круглогодично

**КОЛИЧЕСТВО И НАЗНАЧЕНИЕ СТРОЕНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ БАЗЫ
ЗА ПЕРИОД НАБЛЮДЕНИЯ 2009-2016 ГОДА НЕ МЕНЯЕТСЯ**

15.12.2016 независимой компанией ООО «Данкер», имеющей соответствующие допуски на определенные виды работ произведено обследование нежилых зданий (строений), по адресу г. Тюмень, ул. Барнаульская, 17а и 17б. По результатам обследований выдано **экспертное заключение о статусе объекта строительства, по классификации зданий и сооружений в системе строительной индустрии РФ.**

Согласно выводов, изложенных в заключениях, нежилые строения – баня-прачечная, (по ул. Барнаульская 17а) и склад-мастерская (по ул. Барнаульская 17б) являются объектами вспомогательного назначения в комплексе объектов базы отдыха. **Для их строительства не требуются разрешение на строительство и разрешение на ввод в эксплуатацию.**

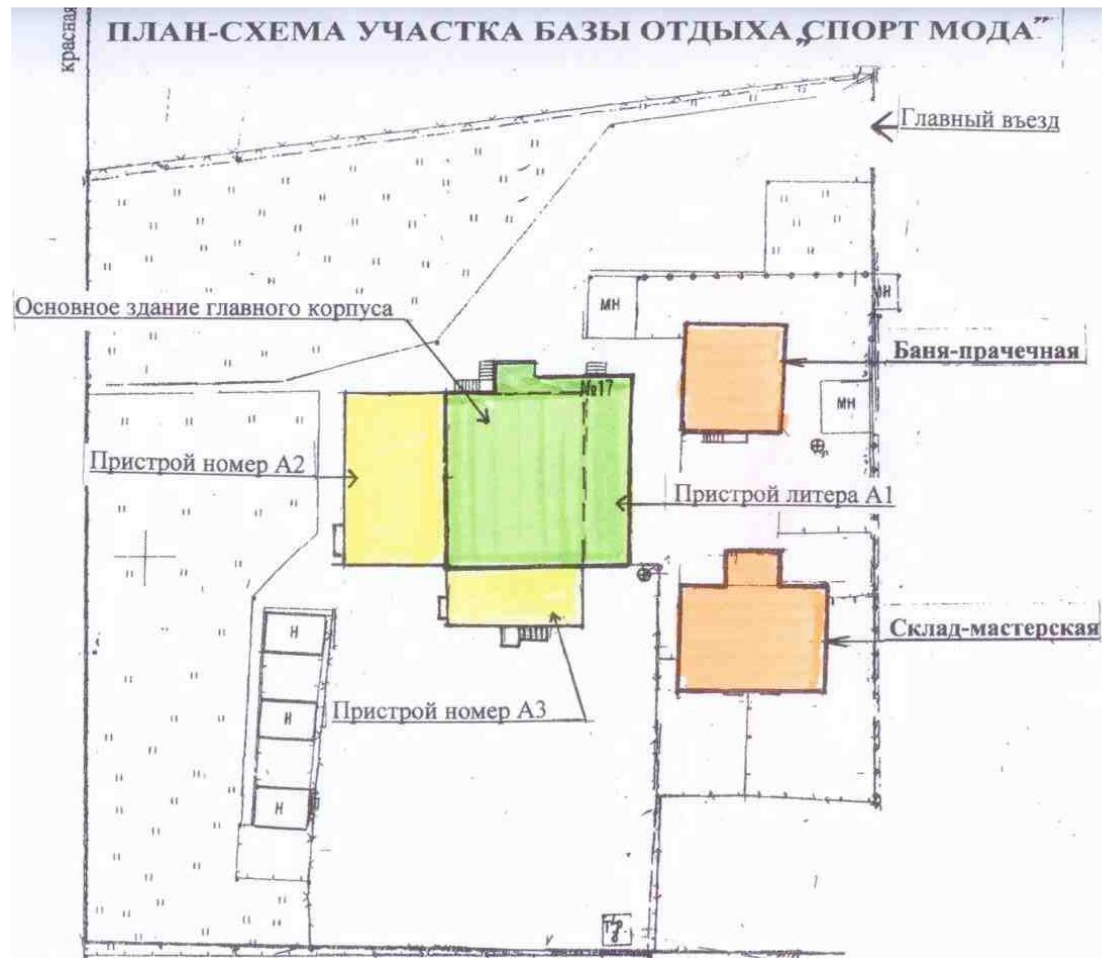
15.12.2016 составлены декларации об объектах недвижимого имущества возведенных в границах земельного участка

Произведена государственная регистрация прав на вспомогательные объекты недвижимого имущества, **построенные в соответствии условиями договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности и целевым назначением земельного участка:**

- Право собственности на нежилое строение Бани-прачечной, площадью 105 кв.м. Запись о регистрации права от 27.12.2016;
- Право собственности на нежилое строение Склад-мастерская, площадью 177,9 кв.м. Запись о регистрации права от 27.12.2016;
- Право собственности на подводящий газопровод к лыжной базе протяженностью 70 м., регистрация от 19.12.2016.

Четыре деревянных гостевых дома, построенные за фактическими границами земельного участка самостоятельно демонтированы.

**08.06.2017 ООО «Данкер», произведено
обследование главного корпуса лыжной базы.**



План-схема участка базы отдыха «Спорт мода»
из заключения ООО «Данкер»

По результатам обследований выдано экспертное заключение о статусе объекта строительства, по классификации зданий и сооружений в системе строительной индустрии РФ.

Согласно выводов, изложенных в заключении, здание главного корпуса лыжной базы, имеет:

- основное здание, литера А, общей площадью **148,10 кв.м.;**
- основной пристрой, литера А1, общей площадью **66,60 кв.м.;**
- вспомогательный пристрой, литера А2, общей площадью **120,70 кв.м.;**
- вспомогательный пристрой, литера А3, общей площадью **44,8 кв.м.**

Строительство пристроев А2 и А3 не нарушает условия договора аренды земельного участка и соответствует его разрешенному использованию.

Дополнительно, в мансардной части, над литерой А и А3, главного корпуса лыжной базы обустроены 3 гостиничных номера, технические помещения. Устроен пожарный выход с металлической лестницей.
Общая площадь мансардного этажа **192,9 кв.м.**

III. Период август 2017 - 2022 (до даты принятия решения об изъятии)



Дата наблюдения 27.09.2017

Территория под ранее демонтированными деревянными гостевыми домиками, полностью рекультивирована. Вагончик «Пункт проката» перенесен в угловую часть «катка», где по настоящее время используется под размещение ВРУ кабельной линии электроснабжения лыжной базы.

По договору от 22.11.2017г. на выполнение проектно-изыскательских работ ООО «Сибирская Инженерно-изыскательская компания провела исследования и составила технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям «Лыжная база».

На участке пройдено 3 скважины, глубиной 17 м и выполнено 3 точки статического зондирования.

Скважиной №3 вскрыт слой дорожной одежды представленный асфальтом 0,1 м и щебнем 0,1 м.

Всеми скважинами вскрыт насыпной грунт представленный песком, что позволяет сделать вывод, что улучшения в действительности создавались правообладателем изымаемой недвижимости в качестве элементов благоустройства

04.03.2022, Распоряжением Администрации г. Тюмени закреплено изъять для муниципальных нужд муниципального образования городской округ город Тюмень земельный участок с **разрешенным использованием: под нежилое строение лыжной базы;**

До дня, предшествующего дню принятия решения об изъятии земельного участка,
разрешенное использование земельного участка не менялось.

29.04.2022, подготовлен отчет об оценке нежилых строений

Оценка произведена по состоянию на 07 апреля 2022г.

Отчет содержит в том числе, фотографии строений на изымаемом земельном участке

Общий вид территории



Главные ворота базы



Основная котельная



Основная котельная с ограждением



Главный корпус лыжной базы с пристроями и мансардным этажом



Вид на здание Склад-мастерская и внутреннее ограждение



Территория катка, с мачтами освещения

Нежилое здание (баня-прачечная), площадь 105,0 кв. м.



Нежилое здание (склад-мастерская), площадь 177,9 кв. м.



27.05.2022, правообладателю изымаемого земельного участка, был направлен проект соглашения об изъятии земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд. Вручено 02.06.2022.

02.06.2022, дата уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

**НЕ ПОДЛЕЖАТ УЧЕТУ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОИЗВЕДЕННЫЕ ВОПРЕКИ
РАЗРЕШЕННОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ, ИЛИ УСЛОВИЯМ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Фактически пользование на условиях договора аренды от 11.12.2002 до 03.08.2017.

Согласно п. 1.4. договора аренды, цель предоставления участка: под нежилое строение лыжной базы.

Лыжная база – это вид использования земельного участка, имеющий самостоятельные критерии, закрепленные в научной литературе и положениях нормативных документов.

Здания лыжных баз предназначены, как правило, для кратковременного обслуживания посетителей. В них находятся необходимые вспомогательные помещения: для обслуживания спортсменов, административные и хозяйственно-технические.

Здания лыжных баз кроме вспомогательных помещений могут включать и помещения для проживания лыжников — от хижин до крупных гостиниц. Возможно совмещение в одном здании вспомогательных и жилых помещений⁹.

По условиям п. 3.1.3., 3.1.4. Договора, арендатору предоставлено право

3.1.3. Возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

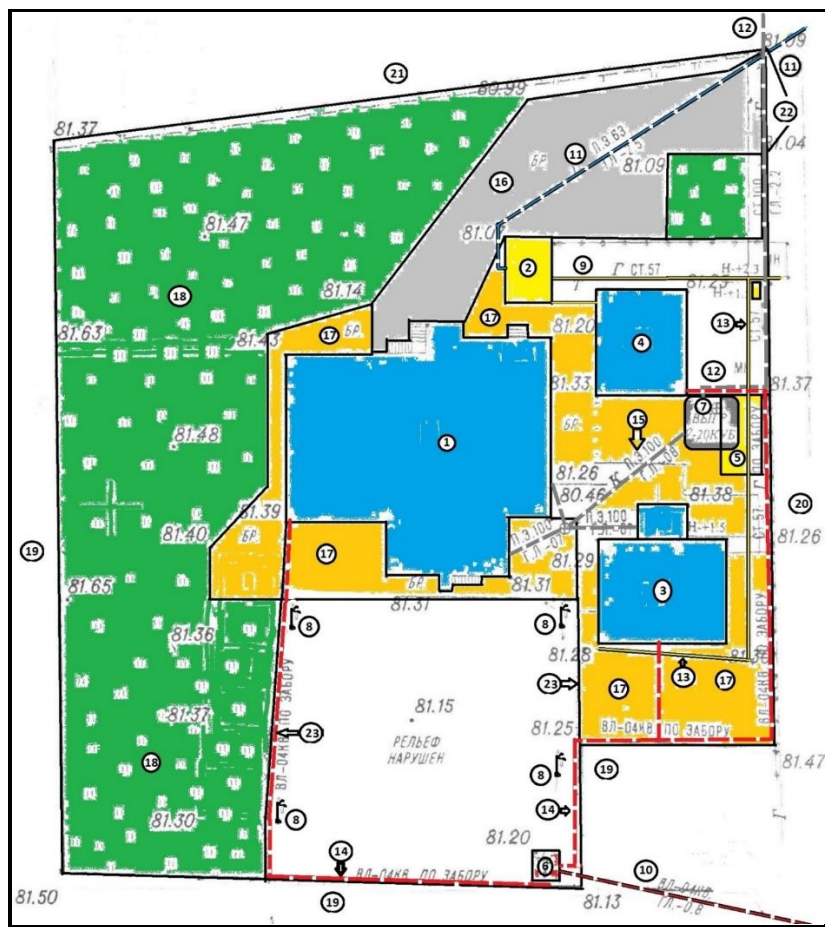
3.1.4. Производить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные закрытые водоемы в соответствии с установленными экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями.

**СТРОИТЕЛЬСТВО ПРИСТРОЕВ К ОСНОВНОМУ СТРОЕНИЮ И СТРОЕНИЙ ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО
НАЗНАЧЕНИЯ НЕ НАРУШАЕТ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И
СООТВЕТСТВУЕТ ЕГО РАЗРЕШЕННОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ.**

**СВЕДЕНИЯ О ТАКОМ СООТВЕТСТВИИ СОДЕРЖАТЬСЯ В ЭКСПЕРТНЫХ ЗАКЛЮЧЕНИЯХ
О СТАТУСЕ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА, ИМЕЮЩИХСЯ В МАТЕРИАЛАХ ДЕЛА.**

⁹ Учебное пособие «Физкультурно-спортивные сооружения» под общей редакцией Аристовой Л.В. – М.: Издательство «СпротАкадем-Пресс». 1999. – 536с., раздел 12.5.5.

**СОГЛАСНО РАЗРЕШЕННОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ, И УСЛОВИЯМ ДОГОВОРА АРЕНДЫ,
ДО УВЕДОМЛЕНИЯ О ПРИНЯТОМ РЕШЕНИИ ОБ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:**



1. Строения, расположенные на земельном участке, в том числе:

- Основное строение Лыжной базы, площадью 573,1 кв.м., (литеры А, А1, А2, А3 и мансардным этажом над литерами А, А3) (№1 на схеме);
 - Котельная для основного строения, общей площадью 40 кв.м. (№2 на схеме);
 - Склад-мастерская, площадью 177,9 кв.м. (№3 на схеме);
 - Баня-прачечная, площадью 105 кв.м. (№4 на схеме);
 - Вспомогательная котельная, общей площадью 24 кв.м. (№5 на схеме);
2. Септик, объемом 20 м.куб. (№7 на схеме);
 3. Четыре опоры уличного освещения ОСп, высотой 8,5 м. (№8 на схеме);

4. Сети инженерно-технического обеспечения земельного участка, в том числе:

- Сооружение (подводящий газопровод) протяженностью 70 м.п. (№9 на схеме);
- Кабельная линия электроснабжения, КЛ 0,4 кВт., Протяженность 30м. Глубина заложения 0,8м (№10 на схеме);
- Водопровод, подземной прокладки ГЛ 2,5 протяженностью 39 п.м. (№11 на схеме);

5. Сети инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, в границах земельного участка, в том числе:

- Газопровод внутренний, прокладка по столбам ограждения, протяженностью 67 м.п. (№13 на схеме);
- Линия электроснабжения, ВЛ 0,4 кВт., протяженностью 70 м.п. (№14 на схеме);
- Внутриплощадочная сеть водоотведения. Протяженность 29 м. (№15 на схеме).

6. Благоустройство земельного участка, в том числе:

- Асфальтовое замощение, площадью 366 кв.м. (№16 на схеме);
- Брусчатка между строениями и по периметру зданий, площадью 675 кв.м. (№17 на схеме);
- Искусственное озеленение земельного участка, площадью 1430 кв.м. (№18 на схеме).

7. Ограждение участка, в том числе:

- Забор деревянный на металлических столбах, протяженность 144 м. (№19 на схеме);
- Забор из профлиста на металлических столбах, протяженность 53 м. (№20 на схеме);
- Ограждение сварное, металлическое, протяженность 65 м. (№21 на схеме);
- Ворота сварные, металлические, двустворчатые. (№22 на схеме);
- Внутриплощадочное ограждение, протяженность 13 м. (№23 на схеме).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕЛИ ОЦЕНКИ, ВИДА И ПРЕДПОСЫЛОК СТОИМОСТИ

Цель оценки (предполагаемое использование результата оценки) определение размера возмещения в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд по решению суда (далее также - размер возмещения). Статья 282. ГК РФ.

При определении размера возмещения, согласно п. 2 ст. 281 ГК РФ, в него включаются рыночная стоимость земельного участка, право собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельный участок, подлежащих прекращению, и убытки, причиненные изъятием такого земельного участка, в том числе упущенная выгода, и определяемые в соответствии с федеральным законодательством.

В случае, если одновременно с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таком земельном участке и принадлежащих правообладателю данного земельного участка объектов недвижимого имущества, в возмещение за изымаемое имущество включается рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, право собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом.

Размер возмещения определяется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с учетом особенностей, установленных статьей 56.8. ЗК РФ.

Цель оценки, установлена однозначно для определения предпосылок стоимости. Цель оценки сопровождается указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки.

С учетом цели оценки **требуется определение рыночной стоимости.**

Предпосылки рыночной стоимости включают следующее:

- 1) **предполагается сделка** с объектом оценки;
- 2) **участники сделки**: неопределенные лица (гипотетические участники);

Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками.

- 3) **дата оценки**: 26 марта 2024 года.

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки.

В качестве даты оценки принята дата судебного заседания, на котором эксперту предоставлены документы и сведения необходимые для производства экспертизы, так как дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

- 4) **предполагаемое использование объекта**: текущее использование, исходя из разрешенного использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка.

Предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

- 5) **характер сделки**: добровольная сделка в типичных условиях.

Если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок. При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи.

УСТАНОВЛЕНИЕ ДОПУЩЕНИЙ



Рыночная стоимость имеет вероятностную природу («наиболее вероятная цена сделки», ст. 3 Закона об оценке). Вывод соответствует ситуации, когда величина стоимости определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ – размер подлежащих возмещению убытков, вреда должен быть с разумной степенью достоверности установлен, обоснован

Методика исследования (определения стоимости) предусматривают возможность использования условий (допущений) (ст. 11 Закона об оценке, Раздел II.ФСО III).

ВЫВОД, ПОЛУЧЕННЫЙ С ТАКИМИ ДОПУЩЕНИЯМИ, ЯВЛЯЕТСЯ КАТЕГОРИЧЕСКИМ¹⁰

¹⁰ Методические разъяснения ЭС по формированию выводов в судебной оценочной экспертизе MP3-3/21 от 26.11.2021 <https://srosamet.ru/press/news/301121/>

ДОПУЩЕНИЯ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1) 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.

2) В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

3) При определении размера возмещения при изъятии земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, рыночная стоимость подлежащих прекращению прав на такие земельные участки, в случае досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка до истечения срока действия указанных договоров.

4) Неотделимые улучшения участка – ограждения, покрытия из асфальта, щебня или плитки, зеленые насаждения и иные благоустройства, не имеющие самостоятельного хозяйственного назначения подлежат учету в составе убытков, возникающих у правообладателя в связи с изъятием недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд¹¹.

При этом, необходимо установить, что улучшения в действительности создавались правообладателем изымаемой недвижимости в качестве элементов благоустройства.

¹¹ Постановление Правительства РФ от 27.01.2022 № 59 «Об утверждении Положения о возмещении убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» (пп. д, п. 5).

5) При определении размера возмещения не подлежат учету:

- объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемом земельном участке, и неотделимые улучшения данных объектов (в том числе в результате реконструкции), произведенные вопреки его разрешенному использованию, а также вопреки условиям договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком;
- неотделимые улучшения земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, произведенные после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением неотделимых улучшений, произведенных в целях обеспечения безопасности такого недвижимого имущества в процессе его использования (эксплуатации), предотвращения пожаров, аварий, стихийных бедствий, иных обстоятельств, носящих чрезвычайный характер, либо в целях устранения их последствий, а также в результате реконструкции на основании выданного до указанного уведомления разрешения на строительство;
- объекты недвижимого имущества, строительство которых осуществлено после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, если это строительство осуществлялось на основании ранее выданного разрешения на строительство;
- объекты недвижимого имущества, для строительства которых не требуется выдача разрешения на строительство и строительство которых начато после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии;
- сделки, заключенные правообладателем изымаемой недвижимости после его уведомления о принятом решении об изъятии, если данные сделки влекут за собой увеличение размера убытков, подлежащих включению в размер возмещения за изымаемый земельный участок.

Допущения в отношении объекта оценки не противоречат законодательству Российской Федерации и следуют из положений статьи 56.8. ЗК РФ.

ДОПУЩЕНИЯ В ОТНОШЕНИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В случае, если до дня, предшествующего дню принятия решения об изъятии земельного участка, разрешенное использование земельного участка изменено для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых осуществляется изъятие, рыночная стоимость земельного участка или рыночная стоимость прекращаемых прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования, установленного до указанного изменения.

Планируемое изъятие земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества не учитывается при определении размера возмещения.

Допущения в отношении использования объекта оценки не противоречат законодательству Российской Федерации и следуют из положений статьи 56.8. ЗК РФ.

Описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений.

Правообладателем неотделимых улучшений, включая объекты капитального строительства (ОКС) и объекты благоустройства, не имеющие самостоятельного хозяйственного назначения, является Ответчик. При определении рыночной стоимости неотделимых улучшений изымаемого земельного участка учитывается право собственности.

Земельный участок с кадастровым номером 72:23:0214003:7, площадью 4085,2 кв.м., находился и в настоящее время находится в государственной собственности. Государственная собственность в отношении земельного участка не разграничена, полномочия по распоряжению земельным участком, возложены на Департамент имущественных отношений Тюменской области.

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДАННОГО ПРАВА ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ КАК
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ДО ИСТЕЧЕНИЯ СРОКА ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.**

ВЫЯВЛЕННЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕМА ИССЛЕДОВАНИЯ.

Предпосылки стоимости включают дату оценки 26.03.2024 (дату судебного заседания, на котором эксперту предоставлены все документы и сведения необходимые для производства экспертизы).

Предпосылки стоимости включают использование объекта, исходя из фактического использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка.

Для определения стоимости установлены допущения, в отношении объекта оценки, в частности, что при определении размера возмещения не подлежат учету неотделимые улучшения земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, произведенные после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Из материалов дела установлено, что изъятие закреплено Распоряжением от 04.03.2022.

05.03.2022, правообладателю изымаемого земельного участка было направлено уведомление об изъятии. Дата уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд 02.06.2022.

Для полноты и обоснованности судебной экспертизы по установлению размера возмещения за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка и на дату уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных **нужд, объективно необходимо проведение исследования давности возведения улучшений изымаемого земельного участка.**

ДОПУЩЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ВЫЯВЛЕННЫМИ ОГРАНИЧЕНИЯМИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕМА ИССЛЕДОВАНИЯ:

Допускается, что информация о фактическом использовании земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка, а также о наличии и состоянии неотделимых улучшений земельного участка, на дату уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, полученная из компетентных и независимых источников, **является достоверной, надежной и достаточной для определения стоимости объекта оценки.**

В случае выявления строений, упущенной выгоды и убытков, причиненных изъятием земельного участка с кадастровым номером 72:23:0214003:7, не указанных в формулировке вопроса поставленного на разрешение эксперта Определением Арбитражного суда Тюменской области от 31 октября 2023 года, по делу № А70-19777/2022, эксперт, руководствуясь положениями пункта 2, ст. 86 АПК РФ, должен включить выводы об этих обстоятельствах в свое заключение.

Раскрыты все выявленные ограничения, а также связанные с ними допущения.

УСТАНОВЛЕНИЕ СРОКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Исследование информации, содержащейся в материалах дела позволяет сделать вывод, что земельный участок с кадастровым номером 72:23:0214003:7, площадью 4085,2 кв.м., находился и в настоящее время находится в государственной собственности. Государственная собственность в отношении земельного участка не разграничена, полномочия по распоряжению земельным участком, возложены на Департамент имущественных отношений Тюменской области.

Установлено, что договор аренды земельного участка от 04.08.2017 №23-30/2488, был заключен на 49 лет. Срок действия договора был установлен до 03.08.2066.

Дополнительным соглашением сторон от 11.09.2017, срок действия договора аренды изменен с 49 лет на 11 месяцев, до 03.07.2018. По истечении указанного срока новый договор аренды не заключен, однако у собственника строений сохраняются права на возобновление или заключение договора на новый срок.

Так как, в силу указаний ч. 3. п. 3 статьи 56.8. ЗК РФ, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка до истечения срока действия договора аренды, **необходимо установление допущения в отношении срока действия договора аренды, учитываемого при определении стоимости.**

На основании п. 4 ФСО III, это допущение может быть принято на любом этапе процесса оценки до составления заключения эксперта (отчета об оценке).

Допущения в отношении объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации.

При установлении допущения, эксперт принимает во внимание следующие положения:

- В силу положений п. 1. ст. 271 ГК РФ собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком;
- Публичный собственник в любом случае не может пользоваться земельным участком, занятым объектом недвижимости. Он несет лишь бремя собственника, которое может быть в той или иной части переложено на иное лицо на основании договора;
- Исходя из положений ст.39.8 ЗК РФ срок договора аренды земельного участка, на котором расположено принадлежащее арендатору недвижимое имущество, устанавливается по его выбору с учетом ограничений, предусмотренных законом (Решение АС ТО от 09.08.2023 по делу №А70-18648/2022).

ПРИНЦИП ЕДИНСТВА СУДЬБЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И РАСПОЛОЖЕННЫХ НА НИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

**Закон запрещает отдельный оборот объекта недвижимости
и участка, на котором тот расположен (ст. 35 Земельного кодекса).**

**«Земельные участки и права на них, а также прочно
связанные с ними объекты, находятся в обороте нераздельно».**

**П. 4. Ст. 3 Закона Тюменской области «О порядке распоряжения и
управления государственными землями Тюменской области»
от 05 октября 2001 года № 411,**

**КАКОЙ СРОК ПРИНЯТЬ ДО ОКОНЧАНИЯ
СРОКА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА?**

В отношении прав на изымаемый земельный участок, учитываемых при определении стоимости, срок истечения действия договора аренды, **допускается** равным фактическому сроку аренды в первоначальной редакции договора аренды земельного участка: до 03.08.2066.

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ПРАВ НА ИЗЫМАЕМЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК,
ОПРЕДЕЛЕНА КАК РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ПРАВА АРЕНДЫ, НА СРОК 42 ГОДА**

**ДОПУЩЕНИЕ СООТВЕТСТВУЕТ ЦЕЛИ ОЦЕНКИ И
НЕ ПРОТИВОРЕЧИТ ФАКТАМ НА ДАТУ ОЦЕНКИ**

*Установление допущений является реализацией профессионального суждения эксперта
(оценщика) и не касается правовых последствий оценки доказательств.*

УСТАНОВЛЕНИЕ ПОЛНОГО СОСТАВА УБЫТКОВ

**ДОЛЖЕН ЛИ ЭКСПЕРТ ВКЛЮЧИТЬ ВЫВОДЫ О СТРОЕНИЯХ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ, НА ДЕНЬ
ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ПРИНЯТИЮ РЕШЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ
В СВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ?**

В размер возмещения, исходя из цели оценки, в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, с учетом допущений и ограничений оценки включается рыночная стоимость следующих объектов недвижимости и прав на них:

1. **Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 72:23:0214003:7 площадью 4085 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под нежилое строение лыжной базы, по адресу: г. Тюмень, ул. Барнаульская, д.17., на срок 42 года (до 03.08.2066);**
2. **Право собственности на нежилое строение: Лыжная база, кадастровый номер 72:23:0214002:2841, площадью 573,1 кв.м., (литеры А, А1, А2, А3 и мансардным этажом над литерами А, А3), адрес: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Барнаульская, д. 17 (№1 на схеме);**
3. **Право собственности на строение вспомогательного использования: Котельная для нежилого строения с кадастровым номером 72:23:0214002:2841, общей площадью 40 кв.м. на два котла, по 100 кВт каждый (основной и резервный) (№2 на схеме);**
4. **Право собственности на нежилое строение: Склад-мастерская, кадастровый номер: 72:23:0214003:673, площадью 177,9 кв.м., адрес: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Барнаульская, д. 17б (№3 на схеме);**
5. **Право собственности на нежилое строение: Баня-прачечная, кадастровый номер: 72:23:0214003:674, площадью 105 кв.м., адрес: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Барнаульская, д. 17а (№4 на схеме);**
6. **Право собственности на строение вспомогательного использования: Котельная для нежилых строений с кадастровыми номерами 72:23:0214003:673, 72:23:0214003:674, общей площадью 24 кв.м. (№5 на схеме);**

ДОЛЖЕН ЛИ ЭКСПЕРТ ВКЛЮЧИТЬ ВЫВОДЫ
О НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЯХ, СОЗДАННЫХ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕМ
В СВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ?

а) в составе убытков, возникающих у правообладателя в связи с изъятием недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, подлежат учету неотделимые улучшения участка – ограждения, покрытия из асфальта, щебня или плитки, зеленые насаждения и иные благоустройства, не имеющие самостоятельного хозяйственного назначения:

1. Септик, объемом 20 м.куб. (№7 на схеме);

2. Четыре опоры уличного освещения ОСп, высотой 8,5 м. (№8 на схеме);

3. Сети инженерно-технического обеспечения земельного участка, в том числе:

- Сооружение (подводящий газопровод) с кадастровым номером 72:23:0214003:9801, по адресу: г.Тюмень, гп1-ул.Барнаульская, 17 протяженностью 70 м.п. (№9 на схеме);
- Кабельная линия электроснабжения, КЛ 0,4 кВт., Кабель АВБбШв 4х150. Протяженность 30м. Глубина заложения 0,8м (№10 на схеме);
- Водопровод, полиэтилен, диаметром 63 мм, подземной прокладки ГЛ 2,5 протяженностью 39 п.м. (№11 на схеме);

4. Сети инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, в границах земельного участка, в том числе:

- Газопровод внутренний, прокладка по столбам ограждения, протяженностью 67 м.п. (№13 на схеме);
- Линия электроснабжения, ВЛ 0,4 кВт., кабель АВБбШв 4х50, прокладка по столбам ограждения, протяженностью 70 м.п. (№14 на схеме);
- Внутриплощадочная сеть водоотведения, трубы полиэтилен Д100. Протяженность 29 м. Глубина заложения 0,8м (№15 на схеме).

5. Благоустройство земельного участка, в том числе:

- Асфальтовое замощение от главных ворот до основного строения, Тип: однослойное, мелкозернистое, щебеночное основание 10 см, асфальтобетонное покрытие 10 см, площадью 366 кв.м. (№16 на схеме);
- Брусчатка между строениями и по периметру зданий, площадью 675 кв.м. Песчаная подушка 10 см. (№17 на схеме);
- Искусственное озеленение земельного участка, площадью 1430 кв.м. (№18 на схеме).

6. Ограждение участка, в том числе:

- Забор деревянный на металлических столбах, протяженность 144 м. Высота 2м. (№19 на схеме);
- Забор из профлиста на металлических столбах, протяженность 53 м. Высота 2 м. (№20 на схеме);
- Ограждение сварное, металлическое, протяженность 65 м. Высота 2 м. (№21 на схеме);
- Ворота сварные, металлические, двустворчатые. Высота 4м. 2 створки по 4,5 м (№22 на схеме);
- Внутриплощадочное ограждение, протяженность 13 м. Высота 2,3м. Столбы металлические, пролеты из профлиста (№23 на схеме).

б) 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.

При изучении материалов дела установлено Мировое соглашение, об урегулировании судебного спора о признании построек самовольными, утвержденное Арбитражным судом Тюменской области 06 декабря 2017 года. Срок исполнения Мирового соглашения установлен до 2019 года.

Мировое соглашение, является действующим, поскольку судебное постановление, вступившее в силу, не имеет срока окончания и подлежит расторжению в связи с изъятием.

Предмет мирового соглашения:

Собственник обязуется произвести реконструкцию объекта - «Лыжная база «Спорт Мода» путем:

- частичного демонтажа основного строения лыжной базы, площадью 214,7 м²;*
- полного демонтажа строения (баня-прачечная) площадью 105 м²;*
- полного демонтажа строения (склад-мастерская) площадью 177,9 м².*

Департамент имущественных отношений Тюменской области соглашается, что результатом реконструкции объекта спортивного назначения - «Лыжная база «Спорт Мода» должно являться изменение параметров основного строения Лыжной базы в части площади, этажности, объема.

Буквальный текст мирового соглашения о том, что стороны договорились путем реконструкции изменить (то есть увеличить) этажность основного строения за счет площади строений, подлежащих полному демонтажу.

Сведений о признании указанных строений самовольными постройками текст судебного акта не содержит.

19.07.2019 Письмом Администрации г. Тюмени отказано в выдаче разрешения на строительство объекта «Реконструкция здания лыжной базы, на территории базы отдыха «Спорт мода», по причине отсутствия проекта реконструкции.

1). Во исполнение предмета Мирового соглашения, собственником понесены затраты на проект реконструкции, основного строения Лыжной базы (Договор на проектные работы от 06.02.2023).

2). Во исполнение предмета Мирового соглашения, собственником за счет собственных средств произведен полный демонтаж нежилых строений (Договор подряда на демонтаж от 12.04.2023):

- Нежилого строения Баня-прачечная, площадью 105 кв. м.;
- Нежилого строения Склад-мастерская, площадью 177,9 кв. м.
- Строения вспомогательного назначения (котельная, насосная).

Дата наблюдения 9.05.2023 года. Виден процесс демонтажа зданий.



3). Объекты сняты с кадастрового учета 02 октября 2023 года.

4). Реконструкция основного строения Лыжной базы в части площади, этажности, объема – не производилась.

**РАСТОРЖЕНИЕ МИРОВОГО СОГЛАШЕНИЯ, В СВЯЗИ С ИЗЪЯТИЕМ
ОБУСЛАВЛИВАЕТ ВОЗНИКНОВЕНИЕ УБЫТКОВ**

ДОЛЖЕН ЛИ ЭКСПЕРТ ВКЛЮЧИТЬ ВЫВОДЫ
О ЗАТРАТАХ НА ПРОЕКТ РЕКОНСТРУКЦИИ И РАСХОДАХ
НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СНОСА ЗДАНИЙ
В СВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ?

ПОЛНЫЙ СОСТАВ РАЗМЕРА ВОЗМЕЩЕНИЯ ЗА ИЗЫМАЕМЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

№ п/п	Наименование статей	Сумма ¹² , руб.
	Размер возмещения за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, включая:	55 573 000
1.	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 72:23:0214003:7 площадью 4085 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под нежилое строение лыжной базы, по адресу: г. Тюмень, ул. Барнаульская, д.17., на срок 42 года (до 03.08.2066)	17 289 000
2.	Строения, расположенные на изымаемом земельном участке, в том числе:	33 061 000
2.1.	Право собственности на нежилое строение: Лыжная база, кадастровый номер 72:23:0214002:2841, площадью 573,1 кв.м., (литеры А, А1, А2, А3 и мансардным этажом над литерами А, А3), адрес: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Барнаульская, д. 17	20 250 000
2.2.	Право собственности на строение вспомогательного использования: Котельная для нежилого строения с кадастровым номером 72:23:0214002:2841, общей площадью 40 кв.м. на два котла, по 100 кВт каждый (основной и резервный)	463 000
2.3.	Право собственности на нежилое строение: Склад-мастерская, кадастровый номер: 72:23:0214003:673, площадью 177,9 кв.м., адрес: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Барнаульская, д. 17б	7 009 000
2.4.	Право собственности на нежилое строение: Баня-прачечная, кадастровый номер: 72:23:0214003:674, площадью 105 кв.м., адрес: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Барнаульская, д. 17а	5 061 000
2.5.	Право собственности на строение вспомогательного использования: Котельная для нежилых строений с кадастровыми номерами 72:23:0214003:673, 72:23:0214003:674, общей площадью 24 кв.м.	278 000
3.	Неотделимые улучшения участка – ограждения, покрытия из асфальта, щебня или плитки, зеленые насаждения и иные благоустройства, не имеющие самостоятельного хозяйственного назначения, в том числе:	3 422 000
3.1.	Септик, объемом 20 м.куб.	726 000
3.2.	Четыре опоры уличного освещения ОСп, высотой 8,5 м.	368 000
3.3.	Сооружение (подводящий газопровод) с кадастровым номером 72:23:0214003:9801, по адресу: г.Тюмень, гп1-ул.Барнаульская, 17 протяженностью 70 м.п.	119 000
3.4.	Газопровод внутренний, прокладка по столбам ограждения, протяженностью 67 м.п.	118 000

¹² Округление до тысяч рублей.

№ п/п	Наименование статей	Сумма ¹² , руб.
3.5.	Кабельная линия электроснабжения, КЛ 0,4 кВт., Кабель АВБбШв 4х150. Протяженность 30м. Глубина заложения 0,8м	68 000
3.6.	Линия электроснабжения, ВЛ 0,4 кВт., кабель АВБбШв 4х50, прокладка по столбам ограждения, протяженностью 70 м.п.	45 000
3.7.	Водопровод, полиэтилен, диаметром 63 мм, подземной прокладки ГЛ 2,5 протяженностью 39 п.м.	138 000
3.8.	Внутриплощадочная сеть водоотведения, трубы полиэтилен Д100. Протяженность 29 м. Глубина заложения 0,8м	59 000
3.9	Асфальтовое замощение от главных ворот до основного строения, Тип: однослойное, мелкозернистое, щебеночное основание 10 см, асфальтобетонное покрытие 10 см, площадью 366 кв.м.	293 000
3.10.	Брусчатка между строениями и по периметру зданий, площадью 675 кв.м. Песчаная подушка 10 см.	756 000
3.11.	Искусственное озеленение земельного участка, площадью 1430 кв.м.	358 000
3.12.	Ограждение участка: забор деревянный, 144 п.м., забор из профлиста 53 п.м., забор металлический 65 п.м., ворота и внутриплощадочное ограждение из профлиста, протяженностью 13 м.	742 000
4.	Убытки возникающие в связи с прекращением Мирового соглашения от 06.12.2017 года об урегулировании судебного спора по делу №А70-12188/2017	1 247 000
4.1.	Расходы на осуществление сноса зданий (включая расходы, связанные с подготовкой проекта организации работ по сносу объекта, и расходы на проведение работ по сносу), в сумме фактически понесенных затрат	1 117 000
4.2.	Расходы на проектирование, в сумме фактически понесенных затрат	130 000
5.	Прочие убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, в том числе:	554 000
5.1.	Убытки, связанные с поиском другого аналогичного объекта для приобретения права собственности на него	544 000
5.2.	Убытки в связи с оформлением права собственности на другое нежилое помещение (строение)	10 000

ВИШЕНКА НА ТОРТЕ

Производство по делу возобновлено.

От третьего лица, ДИО ТО поступил Отзыв, в котором указано:

20.06.2018 Решением Тюменской городской Думы № 743 внесены изменения в Правила землепользования и застройки города Тюмени. Земельный участок 72:23:0214003:7 **оказался в зоне ОД-5 «Зона спортивного назначения»**. До внесения изменений земельный участок был расположен в зоне Р-2 «Озелененных территорий общего пользования»

В период производства экспертизы, эксперт неоднократно подавал ходатайства об истребовании дополнительных доказательств, для установления точных характеристик объектов оценки. От Департамента ни каких документов на запросы эксперта об известных им фактах не поступало, истец и ответчик актуальными сведениями о градостроительной зоне изымаемого земельного участка не располагали.

Градостроительный план земельного участка содержит указание на расположение участка в градостроительной зоне **Р-2 «Зона озелененных территорий общего пользования, иных озелененных территорий»**.

Письмом Администрации г. Тюмени от 19.07.2019 отказано в выдаче разрешения на строительство объекта «Реконструкция здания лыжной базы, на территории базы отдыха «Спорт мода». Одна из основных причин отказа, что **земельный участок расположен в границах зон озелененных территорий общего пользования Р-2**, где отсутствуют основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства.

Акт обследования земельного участка от 28.02.2022, составленный комиссией в составе представителей департамента земельных отношений и градостроительства Администрации города Тюмени, содержит **указание на расположение участка в Зоне озелененных территорий общего пользования** (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса).

**ВСЕ РАНЕЕ, ДОСТУПНЫЕ ЭКСПЕРТУ ИЗ МАТЕРИАЛОВ ДЕЛА
ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ДАТИРОВАННЫЕ 06.12.2017, 19.07.2019,
28.02.2022, ФАКТИЧЕСКИ СОДЕРЖАЛИ НЕДОСТОВЕРНЫЕ
СВЕДЕНИЯ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ ИЗЫМАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ЗОНЕ Р-2
«ЗОНА ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ».**

**ВСЕ УКАЗАННЫЕ ДОКУМЕНТЫ ПОДПИСАНЫ ОТ ИМЕНИ
ПУБЛИЧНЫХ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ
И ПРЕДОСТАВЛЕНЫ ЭКСПЕРТУ СУДОМ, СОМНЕНИЙ В
СООТВЕТСТВИИ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ УКАЗАННЫХ
В НИХ СВЕДЕНИЯХ ЭКСПЕРТОМ НЕ ДОПУСКАЛОСЬ.**

КАК ПОСТУПИТЬ В ЭТОЙ СИТУАЦИИ?

КОРРЕКТИРОВКА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ПО ИНИЦИАТИВЕ ЭКСПЕРТА

В заключении эксперта в редакции от 30 апреля 2024 года объекту оценки, на основании перечисленных материалов дела, присвоена градостроительная зона Р-2.

Объекты-аналоги, как и объект экспертизы, отобраны из рекреационных зон, корректировок по данному элементу сравнения не требовалось. **Значение корректировки принято равным 1.**

В связи с уточнением одной из основных ценообразующей характеристики земельного участка, не известной эксперту ранее, возникла объективная необходимость внести корректировки в ранее **выданное заключение эксперта, путем изменения величины имеющейся корректировки на функциональное назначение земельного участка, и сопутствующих этому действий.**

**СУДОМ УСТАНОВЛЕНО, ЧТО ДЕЙСТВУЮЩЕЕ ПРОЦЕССУАЛЬНОЕ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО НЕ СОДЕРЖИТ ЗАПРЕТА НА КОРРЕКТИРОВКУ
ЭКСПЕРТОМ СВОЕГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ С УЧЕТОМ ИМЕЮЩИХСЯ ЗАМЕЧАНИЙ.**

**Исследование проведено объективно, на строго научной и практической основе,
в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме.**

Заключение эксперта основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

РЕШЕНИЕ СУДА

Руководствуясь ст.ст.110, 167-170, 176, 181 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Изъять для муниципальных нужд муниципального образования городской округ город Тюмень нежилого строения с кадастровым номером 72:23:0214002:2841, по адресу: г.Тюмень, ул.Барнаульская, д.17, с учетом строений вспомогательного использования, неотделимых улучшений земельного участка, убытков, причиненных изъятием по выкупной цене 65825000,00 рублей.

**ВОЗРАЖЕНИЯ ОРГАНА, ИНИЦИИРОВАВШЕГО ИЗЪЯТИЕ,
ПРОТИВ ВКЛЮЧЕНИЯ В РАЗМЕР ВОЗМЕЩЕНИЯ РЫНОЧНОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ, НЕ УКАЗАННЫХ В ВОПРОСЕ СУДА
НЕОБОСНОВАНЫ, ЯВЛЯЮТСЯ НЕ СОСТОЯТЕЛЬНЫМИ,
ПРОТИВОРЕЧИТ ДЕЙСТВУЮЩЕМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ И
НАРУШАЕТ ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ОРГАНОВ ПУБЛИЧНОЙ ВЛАСТИ В СУБЪЕКТЕ РФ.**

СТОИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВА ИССЛЕДОВАНИЙ

ОЦЕНЩИК vs ЭКСПЕРТ

Минимальная стоимость часа работы оценщика

итого размер **минимальной** платы за оказание услуг по составлению отчета
об оценке на 2024 год составляет

$$П(2024) = 4\,932 * Чч * Кн(2023) \text{ (рублей).}$$

При этом для определения значения **Чч** – нормированных временных затрат в человеко-часах – необходимо воспользоваться Приложением № 2 к настоящему Отраслевому Соглашению «Отраслевое нормирование труда в оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Основная цель деятельности
коммерческой организации —
получение прибыли**

**Цель деятельности некоммерческой
организации — достижение социальных,
благотворительных, культурных,
образовательных, научных и
управленческих целей, направленных на
достижение общественных благ**

Максимальная стоимость часа работы эксперта

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к приказу ФБУ Тюменской ЛСЭ
Минюста России
от "05" марта 2024 г. № 6

11.	Стоимость экспертного часа 731,76x1,4x1	1024,46
12.	Налог на добавленную стоимость (НДС) 20%*	204,89
13.	Стоимость экспертного часа с учетом НДС 20%	1229,35
14.	Стоимость экспертного часа**	1229,00

*В случае освобождения от исполнения обязанностей налогоплательщика на основании п.1 ст.145 НК РФ, стоимость экспертного часа должна быть уменьшена на сумму налога на добавленную стоимость

**В случае наличия обоснования (в соответствии с п.5 приказа Минюста России от 22.03.2011 № 88) для снижения стоимости эксперта часа

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

ЕЧКИН СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ



общество с ограниченной ответственностью
«Западно-Сибирская Палата
профессиональной оценки»

Квалифицированный оценщик 1 категории
Директор ООО «Палата профессиональной оценки»
Эксперт СРО оценщиков «Экспертный совет»



автономная некоммерческая организация
«Центр судебных экспертиз «Сибирь»

Юрист, сертифицированный судебный эксперт
Директор АНО «Центр судебных экспертиз «Сибирь»
Член Союза судебных экспертов «Экспертный совет»



+7 909 191 93 48



ExpertPechkin@yandex.ru



sudsovet.ru/experts/pechkin/

