

## **ОСОБЕННОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ОБЛАСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА УБЫТКОВ И УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ ПРИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Социально-экономической основой функционирования любой экономической системы являются отношения собственности, в первую очередь на недвижимость и землю.

Недвижимость обладает повышенной экономической ценностью, поскольку выступает основой личного существования для граждан и служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности. В Республике Беларусь происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью.

Любая деятельность человека – производственная, коммерческая и прочие – неразрывно связана с недвижимостью, а также с землей, которая является важнейшим видом и составной частью недвижимости, основой формирования любого объекта недвижимого имущества.

Градостроительное развитие г. Минска не стоит на месте. Устойчивое градостроительство обеспечивает функционирование и развитие крупнейшего сектора экономики, связанного с использованием земель, рынком недвижимости, формированием транспортной и инженерной инфраструктуры города, развитием жилищно-коммунального хозяйства, нормированием строительства жилых, общественных, административных, промышленных зданий и сооружений.

Ввиду нехватки площадей для строительства, в частности жилых домов, властям города и специалистам предстоит определить, насколько эффективно используется тот или иной земельный участок. Так, в некоторых частях города происходит снос существующих объектов недвижимости и строительство новых, а в некоторых – точечное уплотнение существующей застройки. Однако городские власти взяли общий курс на уменьшение плотности застройки г. Минска, что позволит улучшить жилищные условия горожан, повысить качество городской среды и комфорта проживания в столице.

Так, Генеральным планом г. Минска до 2030 года предусматривается как реконструкция уже освоенных территорий в современных

границах города, так и новое строительство в перспективной городской черте. Также прорабатывается возможность участия столицы в строительстве на территории пригородной зоны, в том числе в городах-спутниках. Реализация этой стратегии позволит, с одной стороны, значительно обогатить г. Минск новыми архитектурными и градостроительными комплексами, а с другой – уменьшить плотность населения и снизить уровень автомобилизации и нагрузку на уличную и дорожную сеть [5].

Довольно перспективным направлением является вынос промышленных предприятий за черту города с возможным формированием своеобразных промышленных городов-спутников и эффективным использованием освободившихся земельных участков. Новые площадки для создания производств в городе Генеральным планом не предусмотрены.

Многие из промышленных предприятий находятся в центральной части столицы. На сегодняшний день стоит вопрос об определении эффективности использования земель в столице, и в частности в центральной ее части. На месте промышленных предприятий целесообразно соорудить административные здания, комбинированные с жильем объекты или обустроить парковую зону.

На сегодняшний день ведется работа по выносу за черту города аэропорта «Минск-1» и авиаремонтного завода на площадку Национального аэропорта. Также вынести за черту городу в ближайшие 5–10 лет планируется объекты литейного производства, предприятия производственно-складского назначения министерств и ведомств республиканского подчинения, предприятия аграрно-промышленного комплекса различного ведомственного подчинения. Некоторые из них – дрожжевой завод, завод им. Кирова, птицефабрику им. Крупской и другие предприятия, которые по своим характеристикам не соответствуют требованиям Генерального плана г. Минска, в том числе по фактору экологии.

В связи с развитием города и рынка недвижимости в Республике Беларусь довольно востребованы услуги по независимой оценке объектов недвижимости. Оценочная деятельность обеспечивает информационную базу для эффективного управления собственностью и призвана обеспечить равные права всем членам общества путем справедливой оценки их имущественных прав и обязательств.

Наряду с оценкой объектов недвижимости оценщики достаточно часто предоставляют услуги по определению размера убытков и упущенной выгоды, причиненных изъятием земельного участка и сносом расположенных на нем объектов недвижимости (далее – убытки и упущенная выгода) [8, 9].

Законодательство Республики Беларусь, регулирующее оценочную деятельность, определяется Указом Президента Республики Беларусь от 6 августа 2010 г. № 410, стандартами оценки объектов гражданских прав и иными техническими нормативными правовыми актами (далее – ТНПА) Республики Беларусь, связанными с оценочной деятельностью [2, 4].

Однако в названных выше ТНПА отсутствуют порядок и методология определения размера убытков. В Республике Беларусь методология оценки размера убытков находится в стадии формирования. В отечественной практике используются собственные наработки и международный опыт, в основном опыт российских оценщиков.

Между тем на практике потребность в оценке размера убытков встречается все чаще, что доказывает необходимость разработки таких методик и совершенствования законодательства в данной области.

Основными ТНПА, регулирующими особенности законодательства Республики Беларусь по определению размера убытков и упущенной выгоды, являются Указ Президента Республики Беларусь «Об изъятии и предоставлении земельных участков» от 27 декабря 2007 г. № 667 (далее – Указ № 667) и постановление Совета Министров Республики Беларусь «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667» от 26 марта 2008 г. № 462 (далее – постановление № 462) [3].

Постановлением № 462 утверждено Положение о порядке определения размера убытков, причиненных землепользователям изъятием у них земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости (далее – Положение).

Специалистами РУП «БелНИЦзем» были проведены исследования и на основании вышеназванных ТНПА разработаны «Методические рекомендации (руководство) по определению размера убытков (ущерба) при изъятии земельных участков» (далее – Методические рекомендации) [7].

Так, в зависимости от вида изымаемого земельного участка и сносимого объекта недвижимости согласно Положению и Методическим рекомендациям при определении размера убытков могут учитываться определенные составляющие:

- 1) стоимость расположенных на них объектов недвижимого имущества;
- 2) убытки, причиняемые ограничением (обременением) прав на земельные участки;
- 3) упущенная выгода;
- 4) плата за право заключения договора аренды земельного участка.

Также в Положении и Методических рекомендациях рассмотрены случаи, когда землепользователям могут быть возмещены убытки:

1) при изъятии или временном занятии земельных участков и сносе расположенных на них:

1.1) объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных капитальных строений (зданий, сооружений);

1.2) многоквартирного жилого дома или квартиры в блокированном или многоквартирном жилом доме, строений, сооружений и насаждений при них;

1.3) не завершенных строительством законсервированных и незаконсервированных объектов, в том числе жилых домов, дач, объектов культурно-бытового назначения объектов, производственных и иных капитальных строений (зданий, сооружений);

2) при неполучении урожая различных видов недревесной лесной продукции;

3) при нарушении функционирования мелиоративных и противоэрозионных сооружений;

4) при ликвидации (повреждении) возведенных в установленном порядке на изымаемом земельном участке водных объектов (колодцев, прудов, скважин);

5) при удалении насаждений, расположенных при сносимых садовых домиках и дачах, принадлежащих гражданам, а также на незастроенных земельных участках граждан;

6) при изъятии и временном занятии сельскохозяйственных земель, включая упущенную выгоду;

7) при удалении плодоносящих плодово-ягодных насаждений, а также лесных, защитных и других многолетних насаждений;

8) при ликвидации одноуровневых автомобильных стоянок, площадок для кратковременной остановки транспортных средств, площадок для отдыха со стоянками транспортных средств, дорог, улиц, площадей, проездов, набережных, иных плоскостных капитальных сооружений, не имеющих заглубленных фундаментов;

9) при ограничении прав землепользователей в результате влияния, вызванного деятельностью граждан, индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, которым отводятся земельные участки;

10) при прекращении права аренды земельного участка в связи с его изъятием.

Для каждого вышеперечисленного случая в главах Методических рекомендаций приведены основные положения, методические указания, формулы расчета показателей, используемых для определения убытков, а также примеры расчета, типовые задачи.

Однако, по мнению разработчиков Методических рекомендаций, существующее законодательство в области определения размера

убытков не охватывает все проблемные вопросы, возникающие на практике при изъятии земель и сносе расположенных на них объектов.

Одним из таких вопросов является то, что законодательством не предусмотрено определение упущенной выгоды во всех случаях, за исключением случая изъятия и временного занятия сельскохозяйственных земель. Упущенная выгода также не определяется при изъятии земель и сносе высокодоходных объектов недвижимости и выносе предприятий за городскую черту.

Гражданский кодекс Республики Беларусь (далее – ГКРБ) понимает убытки как сумму реального ущерба и упущенной выгоды. Так, статья 14 ГКРБ гласит: «...под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение 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).

Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере, не меньшем, чем такие доходы» [1].

Практикующими оценщиками осуществляются определенные шаги в указанном направлении. Специалистами РУП «Белгипрозем» при сотрудничестве с БГТУ и РУП «БелНИЦзем» была разработана методика определения размера упущенной выгоды при удалении лесных насаждений и неполучении урожая различных видов недревесной лесной продукции, что является правильным шагом в сторону формирования методологии оценки размера убытков при изъятии земельного участка и сносе расположенных на нем объектов недвижимости [7].

При разработке и согласовании таких документов возникают проблемы с различными министерствами и ведомствами ввиду несовершенства законодательства в данном направлении. Поэтому целесообразно усовершенствовать законодательство в этом вопросе и переработать методические рекомендации с учетом существующей практики определения убытков.

## Литература

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2013.



2. О внесении изменений и дополнений в Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615: Указ Президента Респ. Беларусь, 6 авг. 2010 г., № 410 // Эталон – Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2013.

3. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь, 27 дек. 2007 г., № 667 // Эталон – Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2013.

4. О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд: Указ Президента Респ. Беларусь, 2 февр. 2009 г., № 58 // Эталон – Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2013.

5. Об утверждении генерального плана г. Минска с прилегающими территориями и некоторых вопросах его реализации: Указ Президента Респ. Беларусь, 23 апр. 2003 г., № 165 // Эталон – Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2013.

6. Об утверждении основных направлений государственной градостроительной политики Республики Беларусь на 2011–2015 годы: Указ Президента Респ. Беларусь, 30 авг. 2011 г., № 385 // Эталон – Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2013.

7. Методические рекомендации (руководство) по определению размера убытков (ущерба) при изъятии земельных участков: утв. приказом РУП «БелНИЦзем», 26 нояб. 2010 г., № 69 «Об утверждении Методических рекомендаций (руководства) по определению размера убытков (ущерба) при изъятии земельных участков». – Минск, 2013.

8. Долженков, А. М. Возмещение убытков землепользователям (прошлое и настоящее) / А. М. Долженков, В. И. Кузнецова. – Минск: Учеб. центр подгот., повышения квалификации и переподгот. кадров землеустроит. и картографо-геодез. службы, 2010.

9. Научная методика оценки и возмещения экономического ущерба при изъятии сельскохозяйственных угодий / ГНУ «Институт экономики НАН Беларуси». – Минск, 2007.