

НЕКОМПЕТЕНТНАЯ КОМПЕТЕНЦИЯ

Широкое использование механизмов саморегулирования в рамках развития институтов гражданского общества, безусловно, является позитивным моментом в формировании внутренней государственной политики и реформировании отношений между органами государственной власти и профессионально компетентными организациями и их объединениями в целях решения экономических и социально-культурных задач.

Однако в некоторых случаях суждения представителей саморегулируемых организаций становятся истиной в последней инстанции, а государственные органы практически утрачивают контроль за обоснованностью и условиями допустимости принятия управленческих решений.

Примечательны в этом плане решение Арбитражного суда Московской области от 27 октября 2010 г. по делу № А41-6266/10 и позиции сторон в данном деле.

Истец владел на праве собственности земельным участком общей площадью 6000 кв. м (категория земельного участка – земли населенных пунктов, разрешенный вид использования – для индивидуального жилищного строительства).

На данном земельном участке ФГУ ФУАД «Центральная Россия» была построена транспортная развязка федеральной автомобильной дороги «Балтия», земельный участок истца полностью заасфальтирован, по нему проложено дорожное полотно. Транспортная развязка эксплуатируется в соответствии с ее назначением, при этом истец не имеет возможности использовать принадлежащий ему земельный участок по целевому назначению (*отметим, что в ходе производства строительных работ истец не высказывал никаких возражений против организации транспортной развязки и земельный участок не использовал по назначению*).

Разработка и согласование проектной документации для строительства транспортной развязки велись ответчиком в качестве заказчика строительства в соответствии с Федеральной целевой программой «Модернизация транспортной системы России (2002–2010 годы)», утвержденной постановлением Правительства РФ от 5 декабря 2001 г. № 848. Однако стороны не договорились о выкупной цене фактически изъятого земельного участка. На момент строительства транспортной развязки затраты на выкуп земельных участков в сводном сметном расчете Главгосэкспертизой утверждены не были, и собственникам рыночная стоимость земельных участков, изымаемых под строительство, не возмещалась.

Поскольку земельный участок, принадлежащий истцу на праве собственности, площадью 6000 кв. м фактически был изъят без компенсации стоимости для нужд Российской Федерации при строительстве федеральной автомобильной дороги, с ФГУ ФУАД «Центральная Россия» подлежала взысканию компенсация, равная выкупной цене изъятого земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка согласно ст. 66 ЗК РФ устанавливается в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Истец попросил взыскать рыночную стоимость участка в размере 1 634 534 долл. США, что по официальному курсу ЦБ РФ на дату подачи искового заявления (30,51 руб.) составило 49 869 632 руб. 34 коп. В подтверждение рыночной стоимости был представлен отчет ООО «НЭО ЦЕНТР» от 23 ноября 2009 г. № КН-ДН-1020/09.

ФГУ ФУАД «Центральная Россия» против заявленного истцом размера выкупной цены земельного участка в судебном заседании не возражало.

Минэкономразвития России утверждает различные стандарты оценки, однако и саморегулируемые организации также устанавливают собственные стандарты саморегу-

лирования в части оценки различных объектов. Чем обусловлено появление такой цены изъятого земельного участка, как организован контроль формирования суммы оценки, возможно ли оспаривание оценочного заключения? Все указанные вопросы остались в данном деле без ответов, т. е., по сути, оценочное суждение специалиста выступает основанием для формирования расходных обязательств федерального бюджета, не подлежит контролю и пересмотру. Разве нет ни одного компетентного государственного органа, уполномоченного проверить профессиональную компетентность оценщика?

*Д. В. Осинцев, кандидат юридических наук,
доцент кафедры теории и практики управления
Уральской государственной юридической академии (Екатеринбург)*