



САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГУМАНИТАРНЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ ПРОФСОЮЗОВ

ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ В СФЕРЕ УСЛУГ

современное состояние и перспективы развития

МАТЕРИАЛЫ V ВСЕРОССИЙСКОЙ
НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКОЙ КОНФЕРЕНЦИИ
8 февраля 2008 года



возможные неблагоприятные (или, напротив, благоприятные) последствия в случае неуспеха (или успеха).

Таким образом, из множества приведенных подходов к определению банковского риска следует, что в настоящее время он определяется как характеристика деятельности банка, отображающая *неопределенность* ее исхода и характеризующая вероятность *негативного отклонения* действительности от ожидаемого результата.

А. А. Едемский,
аспирант кафедры управления СПбГУП

ПЕРИОД ВОССТАНОВЛЕНИЯ НАРУШЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА ДЛЯ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ОКАЗАНИИ УСЛУГ ПО РАСЧЕТУ УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ

Очень часто, когда происходит изъятие собственности государством, например, при строительстве транспортной магистрали, постоянный отвод автодороги может проходить через земельные участки¹, вызывая необходимость частичного или полного изъятия объектов недвижимости для государственных нужд. В этом случае собственнику земельного участка выплачивается компенсация в виде рыночной стоимости изымаемой части объекта недвижимости.

Однако в соответствии с Временными методическими рекомендациями², помимо рыночной стоимости изымаемых

¹ В нашем случае это оформленные на правах частной собственности земельные участки, застроенные объектами складской недвижимости, которые сдаются в аренду.

² Временные методические рекомендации по расчету размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков изъятием для государственных или муниципальных нужд или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц от 11 марта 2004 г.

объектов недвижимости в компенсационные выплаты включается также и *упущенная выгода*. Расчет размера упущенной выгоды осуществляется путем дисконтирования будущих не полученных за период восстановления нарушенного производства доходов, которые обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены.

При этом под периодом восстановления нарушенного производства понимается срок, в течение которого обладатели прав на земельные участки смогут достичь таких условий землепользования, которые были бы идентичны существовавшим у них до нарушения права.

Таким образом, при определении размера упущенной выгоды появляется очень важное понятие, которое подлежит четкому обоснованию, а именно — *период восстановления нарушенного производства*.

При расчете упущенной выгоды у специалистов неоднократно возникали предположения о том, что, поскольку земельные участки изымаются у собственников навсегда, то период восстановления нарушенного производства представляет собой бесконечный отрезок времени. Строится и дисконтируется бесконечный денежный поток будущих доходов, и в итоге в качестве величины упущенной выгоды вновь появляется рыночная стоимость.

Авторы данной статьи при определении упущенной выгоды предлагают делать принципиально важное допущение о том, что идентичные условия землепользования, достигаемые после восстановления нарушенного производства, возможны в результате строительства нового объекта недвижимости, характеристики которого в точности соответствуют изымаемому объекту.

Период восстановления нарушенного производства будет складываться из продолжительности работ, связанных с предпроектными, проектно-изыскательскими работами и непосредственно со строительными-монтажными и пуско-наладочными работами.