

**Проект Постановления Правительства РФ
"Об утверждении Положения о возмещении убытков правообладателям
недвижимости"**

(по состоянию на 07.02.2020)

(подготовлен Минэкономразвития России, ID проекта 02/07/02-20/00099357)

Аннотация к документу

Проектом устанавливаются порядок определения убытков, условия соглашений о выкупе недвижимого имущества, о возмещении убытков в связи с прекращением прав, а также соглашения о возмещении убытков, случаи и правила учета платы за публичный сервитут при возмещении убытков, причиненных в связи с установлением, изменением зоны с особыми условиями использования территории в результате осуществления деятельности, для обеспечения которой установлен публичный сервитут.

Даты проведения общественного обсуждения: 07.02.2020 - 28.02.2020. Адрес электронной почты для приема заключений: sizincevpv@economy.gov.ru.

Проект

Утверждено
постановлением Правительства
Российской Федерации
от _____ г. N ____

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ВОЗМЕЩЕНИИ УБЫТКОВ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯМ НЕДВИЖИМОСТИ**

В настоящем Положении используются следующие понятия:

- а) ограничения прав - установленные в соответствии с земельным законодательством ограничения прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, собственников и иных правообладателей зданий, сооружений, помещений и машино-мест в них, объектов незавершенного строительства, а также обременения земельных участков, устанавливаемые в связи с установлением сервитута (публичного сервитута);
- б) ухудшение качества земель - снижение плодородия или иных полезных свойств земельного участка, которые являются значимыми при использовании земельного участка в соответствии с установленным разрешенным использованием вследствие правомерной, а, равно как и неправомерной деятельности лиц, не являющихся правообладателями земельного участка или обладателями сервитутов (публичных сервитутов);
- в) изменение целевого назначения земельного участка помимо воли владельца - изменение целевого назначения земельного участка, осуществленного на основании ходатайства органа государственной власти или органа местного самоуправления о переводе земельного участка из состава земель одной категории в другую без согласования с правообладателем земельного участка;

- г) причины убытков - обстоятельства, определенные в подпунктах "а" - "в" настоящего пункта, вследствие которых причинены убытки;
- д) день причинения убытков - день, предшествующий принятию решения об ограничении прав или иному событию, являющемуся причиной убытков;
- е) иная недвижимость - здания, сооружения, помещения в них и машино-места, объекты незавершенного строительства, созданные в соответствии с требованиями законодательства до дня причинения убытков на земельном участке или иной поверхности земли, в отношении которого (которой) действуют причины убытков;
- ж) лица, возмещающие убытки - публично правовые образования, юридические и физические лица, обязанные в соответствии с земельным и гражданским законодательством возместить убыток, причиненный их действиями, либо действиями (решениями) иных лиц, принятыми или осуществленными в их пользу;
- з) соглашение о выкупе недвижимого имущества - соглашение о приобретении земельного участка или иной недвижимости, заключаемое в связи с наступлением причины убытков, вследствие которого убытки возмещаются путем приобретения земельного участка или иной недвижимости в собственность лица, причинившего убыток;
- и) соглашение о возмещении убытков в связи с прекращением прав - соглашение о возмещении убытков в связи с прекращением прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и принадлежащий гражданину или юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды, безвозмездного пользования, в связи с наступлением причин убытков;
- к) соглашение о возмещении убытков - соглашение о возмещении убытков в связи с наступлением причин убытков, которое заключается без прекращения прав на земельный участок или иную недвижимость;
- л) правообладатели земельных участков - собственники земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков;
- м) правообладатели иной недвижимости - собственники и обладатели иных прав на недвижимость.

2. Настоящее Положение устанавливает:

- а) порядок определения убытков, возникающих вследствие наступления причин убытков;
- б) условия соглашений о выкупе недвижимого имущества, о возмещении убытков в связи с прекращением прав, а также соглашения о возмещении убытков;
- в) порядок заключения соглашений, указанных в подпункте "б" настоящего пункта, и порядок возмещения убытков в соответствии с данными соглашениями;
- г) случаи и правила учета платы за публичный сервитут при возмещении убытков, причиненных в связи с установлением, изменением зоны с особыми условиями использования территории в результате осуществления деятельности, для обеспечения которой установлен публичный сервитут.

ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ УБЫТКОВ, ВОЗНИКАЮЩИХ ВСЛЕДСТВИЕ НАСТУПЛЕНИЯ ПРИЧИН УБЫТКОВ

3. Состав убытков определяется в соответствии с видами убытков, предусмотренных настоящим разделом, исходя из необходимости полного возмещения убытков лица, право которого нарушено, с учетом случаев и правил возмещения убытков, установленных законом.

4. В состав убытков, вызванных ограничением прав, могут быть включены:

- убытки, связанные с уменьшением рыночной стоимости земельных участков (прав на них);
- расходы, связанные с приведением хозяйственной деятельности на земельном участке в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории или в границах сервитута (публичного сервитута);
- убытки, возникающие в связи с расторжением договоров в связи с невозможностью их исполнения, если причиной их расторжения явились ограничения прав или обременения земельного участка, возникшие в связи с установлением сервитута, публичного сервитута;
- расходы на проектирование, подготовку и осуществление строительства, которое начато до наступления причин убытков и не может быть завершено;
- стоимость земельного участка и (или) иной недвижимости (прав на него), которые не могут быть использованы вследствие наступления причин убытков, а также стоимость их неотделимых улучшений, включая стоимость лесных или сельскохозяйственных насаждений, которые были повреждены или иным образом стали недоступны для обращения в собственность правообладателя земельного участка;
- стоимость обустройства на новом месте в случае, если земельный участок и иная недвижимость (при ее наличии) не могут быть использованы в соответствии с установленным разрешенным использованием (назначением) (указанные расходы не учитываются, если земельный участок и иная недвижимость не использовались (и это подтверждается документами государственного земельного надзора или муниципального земельного контроля) либо объявления о продаже которых были размещены в средствах массовой информации или информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не позднее, чем за шесть месяцев до дня причинения убытков;
- стоимости вынужденного простоя, включая выплату страховых платежей в отношении работников, которые не работали в связи с возникновением причины убытков;
- расходов, которые правообладатели земельных участков понесли до дня причинения убытков с целью получения дохода от правомерного использования земельных участков, которые в связи с наступлением причины убытков, не могут быть получены;
- убытки, связанные с уменьшением рыночной стоимости земельного участка и иной недвижимости иной недвижимости, если убытки причинены собственнику соответствующей недвижимости;
- расходы, связанные с приведением параметров и (или) разрешенного использования (назначения) зданий, сооружений, помещений и машино-мест в них,, изменением условий завершения строительства объектов незавершенного строительства в соответствие с установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории ограничениями использования земельных участков, а также стоимость реконструкции или капитального ремонта, которые были начаты и не могут быть завершены в связи с ограничением прав;
- расходы на снос зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (в том числе стоимость подготовки проекта организации работ по сносу объекта и стоимость такого сноса);
- убытки, возникающие в связи с расторжением договоров в связи с

невозможностью их исполнения, если причиной их расторжения явились ограничения прав;

- убытки, которые пользователь помещения несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением прав на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду;
 - стоимость зданий, сооружений, помещений в них, машино-мест, объектов незавершенного строительства (прав на них), которые не могут быть использованы вследствие наступления причин убытков, а также стоимость их неотделимых улучшений;
 - стоимости обустройства на новом месте в случае, если здание, сооружение, помещения в них, машино-места, не могут быть использованы в соответствии с установленным разрешенным использованием (указанные расходы не учитываются, если земельный участок, здание, сооружение помещения в них, машино-мест, не использовались (и это подтверждается документами государственного земельного надзора или муниципального земельного контроля) либо были выставлены на продажу (продаются) в средствах массовой информации или информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не позднее, чем за шесть месяцев до дня причинения убытков;
 - стоимости вынужденного простоя, включая выплату страховых платежей в отношении тех работников, не работавших в связи с возникновением причины убытков;
 - прочих расходов, которые правообладатели зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства понесли до дня причинения убытков с целью получения дохода от правомерного использования земельных участков, которые в связи с наступлением причины убытков, не могут быть получены;
 - иные убытки, причиненные ограничением прав.
5. В состав убытков, вызванных ухудшением качества земель, могут быть включены:
- убытки, определенные исходя из стоимости подготовки проекта рекультивации земель и ее проведения (в частности, расходы на агрохимические и почвенные обследования, обеззараживание земель, стоимость работ по выравниванию земель, приобретение почв, внесение удобрений, приобретение семян для биологической рекультивации);
 - убытки в размере рыночной стоимости соответствующего земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости - в случае необходимости консервации земельного участка;
 - убытки, вызванные уменьшением рыночной стоимости земельного участка при невозможности полного восстановления полезных свойств земель путем их рекультивации;
 - убытки, вызванные перерывом хозяйственной деятельности на время осуществления рекультивации земель;
 - убытки, возникающие в связи с расторжением договоров в связи с невозможностью их исполнения, если причиной их расторжения явилось ухудшение качества земель;
 - прочие убытки, вызванные ухудшением качества земель;
6. В состав убытков, вызванных изменением целевого назначения земельного участка помимо воли владельца, могут быть включены убытки, указанные в пункте

4 настоящего положения.

ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА УБЫТКОВ

7. Расчет размера убытков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" лицами, заключающими соглашения, указанные в подпункте "б" пункта 1 настоящего Положения, или привлеченными ими лицами, в том числе оценщиками.

Размер убытков, вызванных уничтожением насаждений, зданий, сооружений, а также размер убытков, причиненных досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, могут быть определены на основании документов бухгалтерской отчетности, соглашений заинтересованных лиц и документов соответствующих экспертиз, а также на основании сведений о кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости.

8. При расчете размера убытков, возникающих в связи с наступлением причины убытков должно быть установлено, что возникновение убытков обусловлено наличием прямой связи между ними и возникающими убытками.

9. Причины убытков учитываются однократно.

10. Размер убытков определяется путем сложения размера реального ущерба и размера упущенной выгоды, которые несут правообладатели недвижимости.

11. При определении размера реального ущерба учитываются совокупные расходы, необходимые для восстановления имущественного положения лица, которому причинены убытки, существовавшего до наступления причин убытков.

12. При расчете размера убытков правообладателей земельных участков и иной недвижимости такой размер определяется с учетом стоимости имущества и стоимости работ, необходимость проведения которых возникла или которые прерываются причиной убытков, на день, предшествующий дню причинения убытков.

13. При определении размера упущенной выгоды необходимо исходить из обычных доходов, которые были бы получены правообладателями земельных участков и иной недвижимости, если бы причин убытков не существовало.

При расчете упущенной выгоды учитывается готовность земельного участка и (или) расположенного на земельном участке объекта недвижимого имущества к использованию в соответствии с разрешенным использованием в целях получения дохода и наличие прочих условий, получения такого дохода, а также требования действующих правил землепользования и застройки и ограничений прав, установленных на день причинения убытков.

14. При наличии права общей долевой собственности или права аренды со множественностью лиц на стороне арендатора в отношении земельного участка и (или) расположенного на земельном участке объекта недвижимого имущества размер убытков каждому из участников долевой собственности или арендаторов рассчитывается пропорционально их доле в праве собственности на земельный участок и (или) расположенный на земельном участке иной недвижимости, размеру обязательства по договору аренды земельного участка и (или) иной недвижимости.

15. При ограничении прав или ухудшении качества земель, произошедших в отношении части земельного участка, размер убытков определяется исходя из возможности использования земельного участка в целом. При этом учитывается степень, в которой ограничения прав затрудняют его разрешенное использование.

16. При расчете размера убытков, причиненных правообладателю земельного

участка или иной недвижимости, использующему их на условиях договора, необходимо учитывать срок, остающийся до дня окончания действия договора, и право данного лица на возобновление соответствующего договора.

17. Размер реального ущерба может определяться для каждого вида убытков, указанных в пунктах 3 - 6 настоящего Положения, путем сложения относящихся к соответствующему составу убытков.

18. Определение рыночной стоимости для целей, указанных в настоящем разделе, осуществляется в порядке, установленном для определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

19. Уменьшение рыночной стоимости земельного участка или иной недвижимости (рыночной стоимости прав на них) определяется как разница между рыночной стоимостью земельного участка или иной недвижимостью до и после наступления причин убытков.

20. Стоимость лесных и сельскохозяйственных насаждений, которые были повреждены или иным образом стали недоступны для хозяйственного использования правообладателем земельного участка, равно как и стоимость поврежденных иных неотделимых улучшений земельного участка учитывается при определении уменьшения его рыночной стоимости, если убытки причинены собственнику земельного участка, или в качестве отдельного реального ущерба при причинении убытков иному правообладателю земельного участка.

21. Стоимость насаждений, указанных в пункте 20 настоящего Положения, рассчитывается исходя из:

средней стоимости спелых, то есть готовых к уборке, однолетних насаждений за вычетом расходов на их уборку. Указанная стоимость определяется как средняя за последние три года стоимость урожая данной культуры, сложившаяся в субъекте Российской Федерации по месту нахождения участка;

средней стоимости спелых многолетних лесных насаждений, сложившейся в субъекте Российской Федерации по месту нахождения участка, за вычетом расходов на их рубку и вывоз до ближайшего населенного пункта, если их рубка предусмотрена проектом освоения лесного участка. Стоимость лесных насаждений не учитывается, если полученная от их вырубki древесина не является собственностью правообладателя земельного участка;

стоимости рассады (саженцев), удобрений, необходимых сельскохозяйственных, лесохозяйственных и мелиоративных работ, осуществляемых до полной спелости (для однолетних сельскохозяйственных и многолетних лесных культур), а также стоимости выращивания ягодников, виноградников, хмельников, чайных плантаций или плодовых садов до начала плодоношения, но не менее пяти лет со дня их закладки, в том числе стоимости необходимых и обычных для их выращивания сельскохозяйственных работ (амортизация сельскохозяйственной техники, оплата горюче-смазочных материалов, оплата труда сельскохозяйственных работников) и стоимости удобрений, применяемых для их выращивания.

22. Стоимость насаждений, предусмотренных, пунктом 20 настоящего Положения, не учитывается в составе реального ущерба, если документами государственного земельного надзора или муниципального земельного контроля подтверждается неиспользование таких земельных участков в течение не менее одного года на день причинения убытков.

23. Размер реального ущерба, который причинен правообладателям земельных участков в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, в связи с наступлением причин убытков, определяется путем сложения сумм

расходов, которые понесли или должны понести правообладатели земельных участков в соответствии с установленной законом и (или) договором ответственностью перед третьими лицами, возникающей в связи с досрочным прекращением обязательств, в том числе расходов по выплате третьим лицам штрафов, неустоек, пени, процентов за пользование чужими денежными средствами, потерь сумм задатка, а также расходов по выплате третьим лицам сумм понесенных ими убытков в связи с досрочным прекращением обязательств в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

24. В целях настоящего Положения под убытками в виде упущенной выгоды понимается неполучение правообладателем земельного участка или иной недвижимости доходов, которые он получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено, в расчете на минимальный разумный срок, необходимый для восстановления его нарушенного имущественного положения (пункт 29 настоящего Положения).

25. Доход, исчисленный для целей возмещения неполученной прибыли, в соответствии с настоящим Положением, определяется как разница между поступлениями от использования земельного участка или иной недвижимости, исчисленными в денежном выражении, и затратами, исчисленными в денежном выражении, необходимыми для извлечения поступлений.

26. Неполученным доходом в целях настоящего Положения является разница между доходом правообладателя земельного участка или иной недвижимости в связи с использованием данного земельного участка до и после наступления причин убытков.

27. Размер упущенной выгоды определяется в виде приведенного неполученного дохода на день восстановления нарушенного имущественного положения по ставке финансирования, указанной в пункте 28 настоящего Положения.

28. Ставка финансирования определяется доходностью капитала и риском в производственной отрасли, осуществляемой на земельном участке не может быть меньше доходности по государственным облигациям.

29. Сроком восстановления имущественного положения для целей настоящего раздела, считается разумный срок, в течение которого правообладатели земельного участка смогут достичь прежних условий использования земельного участка или иной недвижимости: видов, размеров и времени получения дохода.

30. В случае если восстановление имущественного положения зависит от восстановления сооружений, являющихся объектами государственного или муниципального значения (дорог, мостов, защитных сооружений, линий электропередач, газопроводов и т.п.), и поврежденных вследствие наступления причин убытков, то срок восстановления имущественного положения считается равным пяти годам со дня причинения убытков.

31. При определении величины дохода должны быть учтены все значимые обстоятельства, влияющие на возможность изменения дохода, и в частности:

установленные виды разрешенного использования земельного участка и иной недвижимости на день, предшествующий дню причинения убытков;

ограничения прав и обременения недвижимости, существовавшие до наступления причин убытков;

обычные условия рынка, определяющие доходность земельного участка и иной недвижимости;

вероятность возникновения обстоятельств непреодолимой силы и, в частности, природных явлений, влияющих на доходность земельного участка и иной недвижимости.

32. Размер упущенной выгоды правообладателей земельных участков в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, определяется путем сложения сумм неполученных доходов, неполученных в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, которые правообладатели земельных участков получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их право не было нарушено.

33. По соглашению между заинтересованными лицами убытки, причиненные установлением сервитута (публичного сервитута), а также необходимостью рекультивации земель могут быть рассчитаны в отношении земель, используемых в сельском или лесном хозяйстве, с учетом сроков осуществления сервитута, публичного сервитута или рекультивации земель, в следующем упрощенном порядке:

2% кадастровой стоимости части земельного участка, выбывающей из пользования правообладателя земельного участка на срок до шести месяцев или на очередной полевой сезон, при обеспечении возможности получения плодов земельного участка (уборки полученного урожая);

5% кадастровой стоимости части земельного участка, выбывающей из пользования правообладателя земельного участка за первый год выбытия и по 3% кадастровой стоимости данной части земельного участка за каждый последующий год выбытия; 0,01% кадастровой стоимости части земельного участка, в отношении которой установлены ограничения (обременения) прав, не связанные с лишением прав владения или пользования правообладателя земельного участка.

34. Размер убытков может быть уменьшен в случаях, установленных законом.

УСЛОВИЯ СОГЛАШЕНИЙ, ЗАКЛЮЧАЕМЫХ В СВЯЗИ С ПРИЧИНЕНИЕМ УБЫТКОВ

35. Возмещение убытков и выкуп недвижимого имущества осуществляются обладателями сервитутов (публичных сервитутов), органами государственной власти или органами местного самоуправления, на основании ходатайства которых изменено целевое назначение земельного участка без согласования с правообладателем земельного участка, и лицами, указанными в статьях 57, 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - лица, возмещающие убытки).

36. Возмещение убытков осуществляется на основании решения суда или соглашения:

- а) о выкупе недвижимого имущества;
- б) о возмещении убытков в связи с прекращением прав;
- в) о возмещении убытков;
- г) об установлении сервитута;
- д) об осуществлении публичного сервитута.

37. Соглашение о выкупе недвижимого имущества, соглашение о возмещении убытков в связи с прекращением прав, соглашение о возмещении убытков заключаются правообладателями недвижимости с лицами, возмещающими убытки.

38. Соглашение о выкупе недвижимого имущества или соглашение о возмещении убытков в связи с прекращением прав заключаются в случаях, когда невозможно использование земельного участка (расположенных на земельном участке зданий, сооружений, помещений в них, объектов незавершенного строительства) в соответствии с видом его разрешенного использования, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости.

39. Возмещение убытков может быть осуществлено в денежной и (или) натуральной

форме.

40. В случае если убытки причинены несколькими лицами, то соглашения, указанные в пункте 36 настоящего Положения, заключаются с каждым из таких лиц. В случае если невозможно определить дату наступления обстоятельств, вызвавших убытки, либо указанные обстоятельства наступили в течение трех месяцев с момента наступления обстоятельств, указанных в подпункте "а" пункта 1 настоящего Положения, то соглашения, указанные в пункте 37 настоящего Положения, заключаются с тем из лиц, возмещающих убытки, деятельность которых причинила наибольшие убытки для правообладателя недвижимости либо в пользу которого установлены наиболее строгие ограничения прав для соответствующей части земельного участка исходя из его правового режима.

41. Соглашения, указанные в пункте 37 настоящего Положения, заключаются в письменной форме или в форме электронного документа.

Соглашение, заключенное в форме электронного документа, должно быть подписано усиленной квалифицированной электронной подписью.

42. При наличии заключенного соглашения, указанного в пункте 36 настоящего Положения, не допускается заключение в соответствии с настоящим Положением иных соглашений о возмещении убытков, основанных на тех же обстоятельствах, за исключением соглашения о возмещении убытков, которые невозможно определить на день заключения соглашения, указанного в пункте 36 настоящего Положения (далее - непредвиденные убытки), а также соглашений о возмещении убытков, предусмотренных пунктом 15 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

43. Соглашения, указанные в пункте 36 настоящего Положения, заключаются исходя из действий, решений или событий, повлекших наступление обстоятельств, указанных в подпункте "а" пункта 1 настоящего Положения.

44. Соглашение, указанное в пункте 37 настоящего Положения, должно содержать:

а) сведения о сторонах соглашения:

полное и сокращенное наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, банковские реквизиты - для юридического лица;
фамилия, имя, отчество (при наличии), место жительства, реквизиты документа, удостоверяющего личность, - для физического лица и индивидуального предпринимателя;

б) кадастровые номера земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, в отношении которых возникают убытки, или в случае отсутствия у них кадастровых номеров - адрес объекта недвижимости (при его наличии) или иное описание его местоположения (при отсутствии адреса);

в) сведения о правах на земельные участки и (или) расположенное на них недвижимое имущество, в отношении которых причинены убытки;

г) сведения об обстоятельствах, вследствие которых были причинены убытки;

д) состав и размер причиненных убытков;

е) форма, размер и порядок предоставления возмещения (единовременно или несколькими платежами) в связи с причинением убытков, в том числе срок предоставления такого возмещения, а в случае натурального возмещения - перечень имущества, работ, обеспечивающих возмещение убытков, и их рыночная стоимость, порядок предоставления натурального возмещения.

45. Соглашение о возмещении убытков в связи с прекращением прав, помимо сведений, предусмотренных в пункте 44 настоящего Положения, должно содержать:

а) указание на права на объект недвижимости, подлежащие прекращению;

б) обязательство лица, возмещающего убытки, направить копию заключенного соглашения о возмещении убытков в связи с прекращением прав и документы, подтверждающие его исполнение, в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченный в соответствии с законодательством Российской Федерации на предоставление земельных участков и (или) на распоряжение государственным и муниципальным имуществом, за исключением случаев, если лицо, возмещающее убытки, является таким органом.

46. Соглашение о выкупе недвижимого имущества, помимо сведений, предусмотренных пунктом 44 настоящего Положения, также должно содержать:

а) сведения о недвижимом имуществе, право собственности на которое переходит к лицу, возмещающему убытки, в объеме, требующемся для описания предмета договора купли-продажи недвижимого имущества;

б) выкупную цену недвижимого имущества;

в) срок передачи недвижимого имущества.

47. В случае заключения соглашения о возмещении убытков в связи с необходимостью сноса здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, приведения их параметров и (или) разрешенного использования (назначения) в соответствии с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территорий, помимо сведений, предусмотренных пунктом 44 настоящего Положения, такое соглашение также должно содержать:

а) указание на необходимость сноса здания или сооружения либо осуществление его реконструкции с целью приведения их параметров и (или) разрешенного использования в соответствии с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории (при наличии такого объекта), и срок проведения этих мероприятий;

б) расчет убытков для каждого этапа сноса здания или сооружения либо его реконструкции: подготовка проектной документации, осуществление работ по сносу или реконструкции здания либо сооружения;

в) порядок возмещения стоимости работ, указанных в подпункте "а" настоящего пункта, если проект организации работ по сносу объекта капитального строительства или проектная документация по осуществлению реконструкции здания или сооружения на день заключения соглашения отсутствует.

48. Соглашение, предусмотренное пунктом 37 настоящего Положения, заключается в связи с требованием о возмещении убытков, предъявленным любым заинтересованным правообладателем недвижимости или его представителем (далее - требование о возмещении убытков).

Лицо, возмещающее убытки, также вправе предложить заинтересованному правообладателю подписать соглашение, указанное в пункте 37 настоящего Положения, без предварительного предъявления названным лицом требования о возмещении убытков.

49. Требование о возмещении убытков должно содержать:

а) фамилию, имя и отчество (последнее при наличии), место жительства заявителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность гражданина, предъявляющего требование о возмещении убытков;

б) наименование и место нахождения юридического лица, предъявляющего требование о возмещении убытков, а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц и идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случаев, если заявителем является

- иностранное юридическое лицо, фамилию, имя и отчество (при наличии) гражданина, действующего в его интересах юридического лица;
- в) сведения о правах на земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества, в отношении которого причинены убытки;
- г) кадастровый номер объекта недвижимости (при наличии), в отношении которого возникают убытки;
- д) описание действий, решений или событий, повлекших наступление обстоятельств, указанных в подпункте "а" пункта 1 настоящего Положения, включая дату наступления соответствующих обстоятельств;
- е) вид соглашения из предусмотренных пунктом 37 настоящего Положения и обоснование заключения соглашения данного вида;
- ж) расчет размера убытков, в том числе определение стоимости имущества, подлежащего выкупу, стоимости прав, подлежащих прекращению, а также стоимости подготовки документации, указанной в подпункте "в" пункта 47 настоящего Положения, стоимость работ по сносу или реконструкции здания либо сооружения, определенная в соответствии с подпунктом "б" или подпунктом "в" пункта 46 настоящего Положения;
- з) предполагаемые сроки перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, сноса зданий, сооружений (при необходимости);
- и) форму возмещения (денежная и (или) натуральная);
- к) расчетный счет правообладателя недвижимости (в случае выбора возмещения в денежной форме и натуральной форме);
- л) вид и описание недвижимого имущества, предоставляемого взамен недвижимого имущества, права на которое подлежат прекращению, либо описание иного натурального возмещения (осуществление рекультивации и (или) мелиорации земель, устройство дорог, закладка многолетних насаждений, реконструкция зданий или сооружений, ремонтно-восстановительные работы и тому подобное) в случае, если возмещение полностью или частично предоставляется в натуральной форме;
- м) указание на способ связи с правообладателем недвижимости (почтовый адрес, номер телефона, адрес электронной почты).

50. К требованию о возмещении убытков прилагаются:

- а) копии документов, подтверждающих личность лица, предъявившего требование о возмещении убытков, и его права на земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества;
- б) документ, подтверждающий полномочия представителя правообладателя недвижимости, в случае, если требование о возмещении убытков предъявляется представителем правообладателя недвижимости;
- в) иные документы, необходимые для определения условий соглашения, отчет об оценке, подтверждающий размер убытков, подготовленный в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", проект организации работ по сносу объекта капитального строительства представляются исключительно по желанию правообладателя недвижимости.

ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ СОГЛАШЕНИЙ О ВОЗМЕЩЕНИИ УБЫТКОВ И ПОРЯДОК ИХ ВОЗМЕЩЕНИЯ

51. В срок не более чем 60 календарных дней со дня поступления требования о возмещении убытков лицо, возмещающее убытки:

- а) направляет правообладателю недвижимости два подписанных экземпляра

проекта соглашения, указанного в пункте 37 настоящего Положения, условия которого соответствуют требованию о возмещении убытков, либо подготовленного на иных условиях, в том числе относительно размера убытков. К проекту соглашения, указанному в пункте 4 настоящего Положения, должны быть приложены документы, обосновывающие содержащиеся в нем положения, если указанные документы не были представлены вместе с требованием о возмещении убытков;

б) направляет правообладателю недвижимости уведомление об отказе в заключении соглашения, указанного в пункте 37 настоящего Положения.

52. В случае если стороной соглашения о выкупе недвижимого имущества, возмещающей убытки, является орган государственной власти или орган местного самоуправления, в случае, указанном в подпункте "а" пункта 51 настоящего Положения, к направляемым документам прилагается отчет об оценке, подготовленный в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

53. Уведомление об отказе в заключении соглашения, указанного в пункте 37 настоящего Положения, направляется правообладателю недвижимости в следующих случаях:

а) если требование о возмещении убытков не содержит сведений и документов, предусмотренных пунктами 49 и 50 настоящего Положения, необходимых для заключения соответствующего соглашения;

б) пропущен срок предъявления требования о возмещении убытков;

в) убытки не возникли или уже возмещены в соответствии с иным соглашением;

г) лицо, направившее требование о возмещении убытков, не является правообладателем недвижимости (представителем правообладателя недвижимости), либо указанное требование направлено лицу, не являющемуся лицом, возмещающим убытки.

54. Документы, указанные в пункте 50 настоящего Положения, направляются правообладателю недвижимости в форме документа на бумажном носителе почтовым отправлением с уведомлением о вручении, за исключением случаев, если правообладателем недвижимости в требовании о возмещении убытков указана электронная форма соглашения, которое в таком случае направляется на адрес электронной почты, указанный в данном требовании.

55. Документы, указанные в подпункте "а" пункта 51 настоящего Положения, если такие документы направлены в форме документа на бумажном носителе, считаются полученными правообладателем недвижимости со дня:

а) вручения ему заказного письма с уведомлением о вручении по почтовому адресу, который указан им в качестве почтового адреса для связи с ним, либо при его отсутствии указан в выписке из Единого государственного реестра недвижимости или присвоен земельному участку и (или) расположенному на нем объекту недвижимого имущества;

б) возврата отправителю в соответствии с Федеральным законом "О почтовой связи" указанного в подпункте "а" настоящего пункта заказного письма;

в) вручения ему таких документов лицом, возмещающим убытки, лично под расписку.

56. Документы, указанные в пункте 50 настоящего Положения, если они направлены в форме электронного документа, считаются полученными правообладателем недвижимости со дня отправки ему таких документов на адрес электронной почты, указанный в требовании о возмещении убытков.

57. В случае если по истечении 60 календарных дней со дня получения

правообладателем недвижимости документов в соответствии с пунктами 55 или 56 настоящего Положения соглашение, указанное в пункте 37 настоящего Положения, не заключено, то споры, в том числе связанные с условиями такого соглашения, рассматриваются судом.

58. В течение 5 рабочих дней со дня поступления в уполномоченный исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления заключенного соглашения о возмещении убытков в связи с прекращением прав в соответствии с пунктом 45 настоящего Положения уполномоченный исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает решение о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения земельным участком или направляет правообладателю земельного участка уведомление о досрочном прекращении договора аренды земельного участка, договора безвозмездного пользования земельным участком.

59. Прекращение действия обстоятельств, которые являлись основанием для заключения соглашения о возмещении убытков, соглашения о выкупе недвижимого имущества, соглашения о возмещении убытков в связи с прекращением прав, не является основанием для изменения условий такого соглашения в его исполненной части.

60. При заключении соглашений, предусмотренных пунктом 36 настоящего Положения, если иное не установлено федеральным законом, в размер возмещения включаются убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями недвижимости обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством. Непредвиденные убытки возмещаются правообладателю недвижимости отдельно.

61. В тех случаях, когда земельный участок был предоставлен с установленными ограничениями прав на землю или обременениями земельного участка, то возмещение убытков в связи с наличием таких ограничений прав или обременений земельного участка по правилам, предусмотренным настоящим Положением, не осуществляется, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

СЛУЧАИ И ПРАВИЛА УЧЕТА ПЛАТЫ ЗА ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ ПРИ ВОЗМЕЩЕНИИ УБЫТКОВ, ПРИЧИНЕННЫХ В СВЯЗИ С УСТАНОВЛЕНИЕМ, ИЗМЕНЕНИЕМ ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КОТОРОЙ УСТАНОВЛЕН ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ

62. Плата за публичный сервитут, выплаченная обладателем публичного сервитута правообладателю недвижимости, уменьшает размер убытков, причиненных в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории в случае, если установление публичного сервитута и зоны с особыми условиями использования территории связаны с осуществлением одной и той же деятельности. При этом убытки, предусмотренные пунктом 10 статьи 39.46 Земельного кодекса Российской Федерации, при их возникновении возмещаются отдельно.

В тех случаях, когда границы зон с особыми условиями использования территории установлены в границах публичного сервитута, возмещение убытков в связи с установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий, за исключением убытков, предусмотренных пунктом 10 статьи 39.46 Земельного кодекса Российской Федерации, не осуществляется.

