Проект

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от «____»_____ г. № _____

МОСКВА

Об утверждении Положения о возмещении убытков правообладателям недвижимости и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации

В соответствии с пунктом 12 статьи 39.46, пунктом 5 статьи 57 и пунктом 10 статьи 107 Земельного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемое Положение о возмещении убытков правообладателям недвижимости.

2. Признать утратившими силу:

постановление Правительства Российской Федерации от 7 мая 2003 г. № 262 «Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 19, ст. 1843);

постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2015 г. № 299 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 7 мая 2003 г. № 262 и признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 294» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 14, ст. 2140).

Председатель Правительства
Российской Федерации М.Мишустин

УТВЕРЖДЕНО
постановлением Правительства
Российской Федерации
от «___»_____ 2020 г. № ____

ПОЛОЖЕНИЕ
о возмещении убытков правообладателям недвижимости

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Для целей настоящего Положения используются следующие понятия:

а) ограничение прав – установленные в соответствие 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, 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 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 возникновения причины убытков;

е) иная недвижимость – здания, сооружения, помещения и машино-места в них, 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 физически лица, в том числе указанные в статьях 57 и 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации, обязанные в соответствии с земельным и гражданским законодательством возместить убытки, причиненные их действиями, либо действиями (решениями) иных лиц, принятыми или осуществленными в их пользу;

з) соглашение о выкупе недвижимого имущества – соглашение о выкупе земельного участка и (или) иной недвижимости, заключаемое в связи с ограничением прав, которое привело к невозможности использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества в соответствии с их разрешенным использованием, путем приобретения земельного участка или иной недвижимости в собственность лица, возмещающего убытки;

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 ограничением прав, которое привело к невозможности использования

земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием;

к) соглашение о возмещении убытков – соглашение о возмещении убытков, заключаемое в связи с наступлением причин убытков, допускающих использование земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием;

л) правообладатели земельных участков – собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков;

м) правообладатели иной недвижимости – собственники и обладатели иных прав на объекты недвижимости, не являющиеся земельными участками.

2. Настоящее Положение устанавливает:

а) порядок определения состава убытков, возникающих вследствие наступления причин убытков;

б) порядок определения размера убытков;

в) условия соглашений о выкупе недвижимого имущества, о возмещении убытков в связи с прекращением прав и о возмещении убытков;

г) порядок заключения соглашений, указанных в подпункте «в» настоящего пункта, и порядок возмещения убытков в соответствии с данными соглашениями;

д) 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.

3. Настоящее Положение применяется для целей возмещения убытков, определяемых в соответствии со статьями 39.46, 57, 57.1 и 107 Земельного кодекса Российской Федерации.

II. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СОСТАВА УБЫТКОВ, ВОЗНИКАЮЩИХ ВСЛЕДСТВИЕ НАСТУПЛЕНИЯ ПРИЧИН УБЫТКОВ

4. 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, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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

убытки, связанные с уменьшением рыночной стоимости земельных участков и (или) иной недвижимости (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;

расходы на проектирование, подготовку и осуществление строительства, которое начато до наступления причин убытков и не может быть завершено в связи с их наступлением;

стоимость земельного участка и (или) иной недвижимости (прав на них), 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 об их продаже были размещены в средствах массовой информации или информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не позднее, чем за шесть месяцев до дня причинения убытков;

упущенная выгода в связи с невозможностью осуществления трудовой деятельности работниками, которая обусловлена возникновением причин убытков;

расходы, которые правообладатели земельных участков понесли до дня причинения убытков с целью получения дохода от правомерного использования земельных участков, которые в связи с наступлением причин убытков, не могут быть получены;

расходы, связанные с приведением параметров и (или) разрешенного использования (назначения) зданий, сооружений, помещений и машино-мест в них, 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 законно начаты и не могут быть завершены в связи с ограничением прав либо, связанные с изменением условий завершения строительства объектов незавершенного строительства;

расходы, связанные со сносом зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (включая стоимость подготовки проекта организации работ по сносу объекта и стоимость такого сноса);

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, машино-мест в них, объектов незавершенного строительства (прав на них), которые не могут быть использованы вследствие наступления причин убытков, а также стоимость их неотделимых улучшений;

иные убытки, причиненные ограничением прав.

6. В состав убытков, вызванных ухудшением качества земель, могут быть включены:

убытки, определенные исходя из стоимости подготовки проекта рекультивации земель и ее проведения (включая, 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 земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости – в случае необходимости его консервации;

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;

иные убытки, причиненные ухудшением качества земель.

7. В состав убытков, причиненных изменением целевого назначения земельного участка помимо воли владельца, могут быть включены убытки,

указанные в пункте 5 настоящего Положения и иные убытки, причиненные ухудшением качества земель, причиненные изменением целевого назначения земельного участка помимо воли владельца.

III. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА УБЫТКОВ

8. Расчет размера убытков осуществляется с учетом требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» лицами, заключающими соглашения, указанные в подпункте «в» пункта 2 настоящего Положения, или привлеченными ими лицами, в том числе оценщиками. Размер убытков определяется с учетом особенностей определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установленных статьей 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

В случае невозможности определения размера убытков, вызванных уничтожением насаждений, зданий, сооружений, а также размера убытков, причиненных досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенной выгоды, с учетом требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», такие убытки 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.

9. При расчете размера убытков должно быть установлено наличие прямой связи между наличием убытков правообладателей земельных участков и (или) правообладателей иной недвижимости и причиной убытков.

10. При расчете размера убытков причины убытков учитываются однократно.

11. Размер убытков определяется путем сложения размера реального

ущерба и размера упущенной выгоды, которые несут правообладатели земельных участков и (или) правообладателей иной недвижимости.

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

13. 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.

14. При определении размера упущенной выгоды необходимо исходить из неполученных 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.

15. 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) расположенной на земельном участке иной недвижимости, размеру обязательства по договору аренды земельного участка и (или) иной недвижимости.

16. 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.

17. При расчете размера убытков, причиненных правообладателю земельного участка и (или) иной недвижимости, использующему их на условиях договора, необходимо учитывать срок, остающийся до дня его окончания, и право данного лица на его возобновление.

18. Размер реального ущерба может определяться для каждого вида убытков, указанных в пунктах 5 – 7 настоящего Положения, как совокупность убытков, относящихся к соответствующему составу убытков.

19. Уменьшение рыночной стоимости земельного участка или иной недвижимости (рыночной стоимости прав на них) определяется как разница между рыночной стоимостью земельного участка или иной недвижимости 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 вида убытков 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 вырубки древесина не является собственностью правообладателя земельного участка;

средней 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, указанных в пункте 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 рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации.

28. 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.

29. 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.

30. 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.

31. 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 упрощённом 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.

32. Размер убытков может быть уменьшен в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

IV. УСЛОВИЯ СОГЛАШЕНИЙ, ЗАКЛЮЧАЕМЫХ В СВЯЗИ С ПРИЧИНЕНИЕМ УБЫТКОВ

33. Возмещение убытков и выкуп недвижимого имущества осуществляются лицами, возмещающими убытки, в том числе обладателями сервитутов (публичных сервитутов).

34. 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.

35. 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.

36. 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.

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

38. В случае если убытки причинены несколькими лицами, то соглашения, указанные в пункте 34 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 пунктах 5 - 7 настоящего Положения, то соглашения, указанные в пункте 35 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.

39. Соглашения, указанные в пункте 35 настоящего Положения, заключаются в письменной форме или в форме электронного документа.

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

40. При наличии заключенного соглашения, указанного в пункте 34 настоящего Положения, не допускается заключение в соответствии с настоящим Положением иных соглашений о возмещении убытков, основанных на тех же обстоятельствах, за исключением соглашений о

возмещении убытков, предусмотренных пунктом 15 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

41. Соглашения, указанные в пункте 34 настоящего Положения, заключаются исходя из действий, решений или событий, повлекших наступление обстоятельств, указанных в пунктах 5 - 7 настоящего Положения.

42. Соглашение, указанное в пункте 35 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.

43. Соглашение о возмещении убытков в связи с прекращением прав, помимо сведений, предусмотренных в пункте 42 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 исполнительной 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.

44. Соглашение о выкупе недвижимого имущества, помимо сведений, предусмотренных пунктом 42 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.

45. 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 соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территорий, помимо сведений, предусмотренных пунктом 42 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 соответствие 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.

46. Соглашение, предусмотренное пунктом 36 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 35 настоящего Положения, без предварительного предъявления названным лицом требования о возмещении убытков.

47. 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 пунктах 5 - 7 настоящего Положения, включая дату наступления соответствующих обстоятельств;

е) вид соглашения из предусмотренных пунктом 35 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 45 настоящего Положения, стоимость работ по сносу или реконструкции здания либо сооружения, определенная в соответствии с подпунктом «б» или подпунктом «в» пункта 45 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).

48. 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.

V. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ СОГЛАШЕНИЙ О ВОЗМЕЩЕНИИ УБЫТКОВ И ПОРЯДОК ИХ ВОЗМЕЩЕНИЯ

49. 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 36 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 36 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 36 настоящего Положения.

50. 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 50 настоящего Положения, к направляемым документам прилагается отчет об оценке, подготовленный в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

51. Уведомление об отказе в заключении соглашения, указанного в пункте 36 настоящего Положения, может быть направлено правообладателю недвижимости в следующих случаях:

а) если требование о возмещении убытков не содержит сведений и документов, предусмотренных пунктами 47 и 48 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.

52. Документы, указанные в пункте 48 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.

53. Документы, указанные в подпункте «а» пункта 49 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.

54. Документы, указанные в пункте 48 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.

55. В случае если по истечении 60 календарных дней со дня получения правообладателем недвижимости документов в соответствии с пунктами 53 или 54 настоящего Положения соглашение, указанное в

пункте 36 настоящего Положения, не заключено, то споры, в том числе связанные с условиями такого соглашения, рассматриваются судом.

56. В течение 10 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 43 настоящего Положения уполномоченный исполнительной 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.

57. 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.

58. При заключении соглашений, предусмотренных пунктом 35 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.

59. 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.

VI. 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

60. 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.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о возмещении убытков правообладателям недвижимости и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации»

Проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о возмещении убытков правообладателям недвижимости и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» (далее – проект постановления) подготовлен в целях исполнения пункта 1 плана-графика подготовки актов Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, необходимых для реализации Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов», утвержденного Правительством Российской Федерации 22 ноября 2018 г. № 9555п-П13, и пункта 39 плана-графика подготовки актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, необходимых для реализации норм Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», утвержденного Правительством Российской Федерации 14 декабря 2018 г. № 10369п-П9, и в целях совершенствования порядка регулирования отношений, возникающих в связи с причинением убытков правообладателям земельных участков, правообладателям расположенных на земельных участках объектов недвижимости.

Кроме того, подготовка проекта постановления обусловлена значительным количеством изменений, которые претерпело земельное законодательство со дня утверждения Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев

и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц (постановление Правительства Российской Федерации от 7 мая 2003 г. № 262, далее – Правила).

Подготовка проекта нормативного акта в виде новой редакции Правил связана с тем, что Правила в значительной части не соответствуют действующему законодательству. В частности, земельное законодательство уже давно не содержит оснований для возмещения убытков правообладателям земельных участков на таких основаниях, как «соглашение о временном занятии земельного участка», «акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ограничении прав собственника земельного участка», «акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ухудшении качества земель в результате деятельности других лиц». Также изменился перечень вопросов, которые в соответствии с федеральным законом необходимо урегулировать Правительству Российской Федерации: помимо вопросов определения размера убытков, необходимо также урегулировать вопросы соотношения платы за публичный сервитут и убытков, возникающих в связи с прочими ограничениями прав на землю, должен быть определен порядок заключения соответствующих соглашений.

Учитывая изложенное и в соответствии с пунктом 12 статьи 39.46, пунктом 1 статьи 39.48, пунктом 5 статьи 57, статьей 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации проект постановления направлен на решение вопросов, связанных с определением:

порядка определения состава и размера убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав правообладателей недвижимого имущества;

порядка заключения и условий соглашения о возмещении убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав правообладателей недвижимого имущества;

случаев и правил учета платы за публичный сервитут при возмещении убытков, причиненных в связи с установлением зоны с особыми условиями

использования территории в результате осуществления деятельности, для обеспечения которой установлен публичный сервитут;

случаев выкупа или прекращения прав на недвижимое имущество в связи с невозможностью или существенным затруднением использования такого имущества в связи с ухудшением качества земель или ограничением прав, в том числе в результате обременения публичным сервитутом.

Проектом постановления предусматриваются подготовка и утверждение федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений, методических указаний по расчету размера убытков при ухудшении качества земель в результате деятельности других лиц, ограничении прав правообладателей недвижимости и изменении целевого назначения земельного участка без согласования с его правообладателем.

Одновременно с принятием соответствующего постановления Правительства Российской Федерации предполагается признание утратившими силу:

постановления Правительства Российской Федерации от 7 мая 2003 г. № 262 «Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 19, ст. 1843; 2015, № 14, ст. 2140);

постановления Правительства Российской Федерации от 31 марта 2015 г. № 299 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 7 мая 2003 г. № 262 и признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 294» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 14, ст. 2140).

Проект постановления не противоречит положениям Договора о Евразийском экономическом союзе от 29 мая 2014 года, положениям иных международных договоров Российской Федерации.

Принятие и реализация постановления Правительства Российской Федерации не повлекут отрицательных социально-экономических и иных последствий и не окажут влияния на достижение целей государственных программ Российской Федерации.

В законопроекте отсутствуют обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, при рассмотрении дел об административных правонарушениях, обязательные требования, соответствие которым проверяется при выдаче разрешений, лицензий, аттестатов аккредитации, иных документов, имеющих разрешительный характер.

Принятие и реализация постановления Правительства Российской Федерации не потребуют дополнительных расходов из средств федерального бюджета.

ФОРМА
сводного отчета
о проведении оценки регулирующего воздействия проекта акта
со средней степенью регулирующего воздействия

№ 02/07/02-20/00099357 *(присваивается системой автоматически)*	Сроки проведения публичного обсуждения проекта акта:	
	начало:	07.02.2020
	окончание:	28.02.2020

1. Общая информация

1.1.	Федеральный орган исполнительной власти (далее – разработчик): Минэкономразвития России *(указываются полное и краткое наименования)*
1.2.	Сведения о федеральных органах исполнительной власти – соисполнителях: Минэнерго России, Минфин России, Минтранс России, Минстрой России, Минкультуры России, ФСО России, Минобороны России, Минприроды России, Минздрав России, Роспотребнадзор, Минсельхоз России, Росреестр, Росимущество *(указываются полное и краткое наименования)*
1.3.	Вид и наименование проекта акта: проект постановления Правительства Российской Федерации "Об утверждении Положения о возмещении убытков правообладателям недвижимости и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации" *(место для текстового описания)*
1.4.	Краткое описание проблемы, на решение которой направлен предлагаемый способ регулирования: Отсутствие правового акта, определяющего порядок возмещения убытков правообладателям недвижимости в соответствии со статьями 57, 57.1 и 107 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 26 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» *(место для текстового описания)*
1.5.	Основание для разработки проекта акта: поручения Правительства Российской Федерации от 5 ноября 2019 г. № ВМ-П13-9544, от 22 ноября 2018 г. № 9555п-П13 (пункт 1), от 14 декабря 2018 г. № ВМ-П9-8992 (пункт 39) *(место для текстового описания)*
1.6.	Краткое описание целей предлагаемого регулирования: установление нового порядка возмещения убытков в связи с приченением ущерба правообладателям недвижимости *(место для текстового описания)*
1.7.	Краткое описание предлагаемого способа регулирования: принятие акта Правительства Российской Федерации

	(место для текстового описания)	
1.8.	Контактная информация исполнителя разработчика:	
	Ф.И.О.:	Сизинцев Павел Владимирович
	Должность:	референт отдела развития земельных отношений
	Тел:	84958702921 (12318)
	Адрес электронной почты:	SizincevPV@economy.gov.ru

2. Степень регулирующего воздействия проекта акта

2.1.	Степень регулирующего воздействия проекта акта:	Средняя *(высокая / средняя / низкая)*
2.2.	Обоснование отнесения проекта акта к определенной степени регулирующего воздействия[1]: проект акта содержит положения, изменяющие ранее предусмотренные законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами обязанности, запреты и ограничения для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующие их установлению, и (или) положения, приводящие к увеличению ранее предусмотренных законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами расходов физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности *(место для текстового описания)*	

3. Описание проблемы, на решение которой направлен предлагаемый способ регулирования, оценка негативных эффектов, возникающих в связи с наличием рассматриваемой проблемы

3.1.	Описание проблемы, на решение которой направлен предлагаемый способ регулирования, условий и факторов ее существования: Проблема обусловлена недостатком действующего правового регулирования в сфере возмещения убытков в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 7 мая 2003 г. № 262 «Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц» в связи с существенным изменением законодательства с 2003 года *(место для текстового описания)*
3.2.	Негативные эффекты, возникающие в связи с наличием проблемы: Затруднения в правоприменительной практике при возмещении убытков

[1] В соответствии с пунктом 6 Правил проведения федеральными органами исполнительной власти оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов, проектов поправок к проектам федеральных законов и проектов решений Совета Евразийской экономической комиссии, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2012 г. № 1318 (далее – Правила).

	правообладателям недвижимости в соответствии со статьями 57, 57.1 и 107 Земельного кодекса Российской Федерации *(место для текстового описания)*
3.3.	Информация о возникновении, выявлении проблемы, принятых мерах, направленных на ее решение, а также затраченных ресурсах и достигнутых результатах решения проблемы: Возникновение проблемы обусловлено изменениями земельного законодательства с 2003 года (ключевыми среди которых являются Федеральный закон от 31.12.2014 N 499-ФЗ, Федеральный закон от 03.08.2018 N 341-ФЗ, Федеральный закон от 03.08.2018 N 342-ФЗ, Федеральный закон от 27.12.2019 N 455-ФЗ) *(место для текстового описания)*
3.4.	Описание условий, при которых проблема может быть решена в целом без вмешательства со стороны государства: отсутствуют *(место для текстового описания)*
3.5.	Источники данных: законодательство Российской Федерации *(место для текстового описания)*
3.6.	Иная информация о проблеме: отсутствует *(место для текстового описания)*

4. Анализ международного опыта в соответствующих сферах деятельности

4.1.	Международный опыт в соответствующих сферах деятельности: Международный опыт не анализировался *(место для текстового описания)*
4.2.	Источники данных: Международный опыт не анализировался *(место для текстового описания)*

5. Цели предлагаемого регулирования и их соответствие принципам правового регулирования, программным документам Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации

5.1.	Цели предлагаемого регулирования:	5.2.	Установленные сроки достижения целей предлагаемого регулирования:
Целью является реализация норм федерального закона, в том числе установление нового порядка возмещения убытков правообладателям недвижимости,		1 квартал 2019 г.	
5.3.	Обоснование соответствия целей предлагаемого регулирования принципам правового регулирования, программным документам Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации: Обоснованием является поручения Правительства Российской Федерации от 5		

	ноября 2019 г. № ВМ-П13-9544, от 22 ноября 2018 г. № 9555п-П13 (пункт 1), от 14 декабря 2018 г. № ВМ-П9-8992 (пункт 39) *(место для текстового описания)*
5.4.	Иная информация о целях предлагаемого регулирования: Отсутствует *(место для текстового описания)*

6. Описание предлагаемого регулирования и иных возможных способов решения проблемы

6.1.	Описание предлагаемого способа решения проблемы и преодоления связанных с ней негативных эффектов: принятие акта Правительства Российской Федерации, направленного на установление нового порядка возмещения убытков правообладателям недвижимости. Подготовка проекта нормативного акта в виде новой редакции постановления Правительства Российской Федерации от 7 мая 2003 г. № 262 связана с тем, что указанное постановление в значительной части не соответствует действующему законодательству. В частности, земельное законодательство уже давно не содержит таких оснований для возмещения убытков правообладателям земельных участков, как это предусмотрено названным постановлением Правительства Российской Федерации («соглашение о временном занятии земельного участка», «акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ограничении прав собственника земельного участка», «акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ухудшении качества земель в результате деятельности других лиц»). Также изменился перечень вопросов, которые в соответствии с федеральным законом необходимо урегулировать Правительству Российской Федерации в данном акте Правительства Российской Федерации: помимо вопросов определения размера убытков, необходимо также урегулировать вопросы соотношения платы за публичный сервитут и убытков, причиняемых таким сервитутом, убытков возникающих в связи с прочими ограничениями прав на землю, должен быть определен порядок подготовки и заключения соответствующих соглашений о возмещении убытков, а также порядок предоставления соответствующего возмещения и другие *(место для текстового описания)*
6.2.	Описание иных способов решения проблемы (с указанием того, каким образом каждым из способов могла бы быть решена проблема): иные способы решения проблемы отсутствуют *(место для текстового описания)*
6.3.	Обоснование выбора предлагаемого способа решения проблемы: указание в законе (пункт 5 статьи 57 Земельного кодекса Российской Федерации) и поручения Правительства Российской Федерации от 5 ноября 2019 г. № ВМ-П13-9544, от 22 ноября 2018 г. № 9555п-П13 (пункт 1), от 14

	декабря 2018 г. № ВМ-П9-8992 (пункт 39) *(место для текстового описания)*
6.4.	Иная информация о предлагаемом способе решения проблемы: отсутствует *(место для текстового описания)*

7. Основные группы субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, иные заинтересованные лица, включая органы государственной власти, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием, оценка количества таких субъектов

7.1.	Группа участников отношений:	7.2.	Оценка количества участников отношений:
(Описание группы субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности)			
Органы государственной власти, юридические и физические лица		Неограниченный круг лиц	
(Описание иной группы участников отношений)			
отсутствует		отсутствует	
7.3.	Источники данных: законодательство Российской Федерации *(место для текстового описания)*		

8. Новые функции, полномочия, обязанности и права федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления или сведения об их изменении, а также порядок их реализации

8.1. Описание новых или изменения существующих функций, полномочий, обязанностей или прав	8.2. Порядок реализации	8.3. Оценка изменения трудозатрат и (или) потребностей в иных ресурсах
Наименование органа:	-	
Установление новых или изменения существующих функций, полномочий, обязанностей или прав органов власти не предполагается	-	-

9. Оценка соответствующих расходов (возможных поступлений) бюджетов бюджетной системы Российской Федерации

9.1. Наименование новой или изменяемой функции,	9.2. Описание видов расходов (возможных поступлений)	9.3. Количественная оценка расходов (возможных

полномочия, обязанности или права[2]		бюджетов бюджетной системы Российской Федерации		поступлений)
9.4.	Наименование органа[3]:	Дополнительных расходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации в связи с принятием проекта акта не ожидается		
9.4.1.	Установление новых или изменения существующих функций, полномочий, обязанностей или прав органов власти не предполагается	9.4.2.	Единовременные расходы в год возникновения:	-
		9.4.3.	Периодические расходы за период:	-
		9.4.4.	Возможные поступления за период:	-

9.5.	Итого единовременные расходы:	-
9.6.	Итого периодические расходы за год:	-
9.7.	Итого возможные поступления за год:	-
9.8.	Иные сведения о расходах (возможных поступлениях) бюджетов бюджетной системы Российской Федерации: - *(место для текстового описания)*	
9.9.	Источники данных: Законодательство Российской Федерации *(место для текстового описания)*	

10. Новые преимущества, а также обязанности или ограничения для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности либо изменение содержания существующих обязанностей и ограничений, а также порядок организации их исполнения

10.1. Группа участников отношений[4]	10.2. Описание новых преимуществ, обязанностей, ограничений или изменения содержания существующих обязанностей и ограничений	10.3. Порядок организации исполнения обязанностей и ограничений
(Группы участников отношений)		
Неограниченный круг лиц	Проектом постановления не устанавливается новых преимуществ, обязанностей, ограничений или изменения	Проект постановления направлен в том числе на совершенствование порядка организации исполнения

[2] Указываются данные из раздела 8 сводного отчета.
[3] Указываются данные из раздела 8 сводного отчета.
[4] Указываются данные из раздела 7 сводного отчета.

	содержания существующих	обязанностей, связанных с возмещением убытков правообладателям недвижимости, если такие убытки причинены субъектами предпринимательской и иной экономической деятельности

11. Оценка расходов и доходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, связанных с необходимостью соблюдения установленных обязанностей или ограничений либо изменением содержания таких обязанностей и ограничений

11.1. Группа участников отношений[5]	11.2. Описание новых или изменения содержания существующих обязанностей и ограничений[6]	11.3. Описание и оценка видов расходов (доходов)
(Группы участников отношений		
Неограниченный круг лиц	Проектом постановления не устанавливается новых или изменения содержания существующих обязанностей и ограничений	Дополнительных расходов (доходов) для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности не предполагается
11.4.	Источники данных: Законодательство Российской Федерации *(место для текстового описания)*	

12. Риски решения проблемы предложенным способом регулирования и риски негативных последствий, а также описание методов контроля эффективности избранного способа достижения целей регулирования

12.1. Риски решения проблемы предложенным способом и риски негативных последствий	12.2. Оценки вероятности наступления рисков	12.3. Методы контроля эффективности избранного способа достижения целей регулирования	12.4. Степень контроля рисков

[5] Указываются данные из раздела 7 сводного отчета.
[6] Указываются данные из раздела 10 сводного отчета.

отсутствуют	Не проводились	Анализ правоприменительной практики	Контроль рисков не проводился
12.5.	Источники данных: законодательство Российской Федерации *(место для текстового описания)*		

13. Необходимые для достижения заявленных целей регулирования организационно-технические, методологические, информационные и иные мероприятия

13.1. Мероприятия, необходимые для достижения целей регулирования	13.2. Сроки мероприятий	13.3. Описание ожидаемого результата	13.4. Объем финансирования	13.5. Источники финансирования
принятие акта Правительства Российской Федерации	1 квартал 2019 г.	Установление нового порядка возмещения убытков правообладателям недвижимости	Не потребуется	Не потребуется
13.6.	Общий объем затрат на необходимые для достижения заявленных целей регулирования организационно-технические, методологические, информационные и иные мероприятия (млн. руб.):			Не потребуется

14. Индикативные показатели, программы мониторинга и иные способы (методы) оценки достижения заявленных целей регулирования

14.1. Цели предлагаемого регулирования[7]	14.2. Индикативные показатели	14.3. Единицы измерения индикативных показателей	14.4. Способы расчета индикативных показателей
Установление нового порядка возмещения убытков правообладателям недвижимости	Не определялись	Не определялись	Не определялись
14.5.	Информация о программах мониторинга и иных способах (методах) оценки достижения заявленных целей регулирования: Программы мониторинга заявленных целей регулирования не утверждались		

[7] Указываются данные из раздела 5 сводного отчета.

	(место для текстового описания)	
14.6.	Оценка затрат на осуществление мониторинга (в среднем в год, млн. руб.):	Не потребуется
14.7.	Описание источников информации для расчета показателей (индикаторов): Индикаторы не определялись *(место для текстового описания)*	

15. Предполагаемая дата вступления в силу проекта акта, необходимость установления переходных положений (переходного периода), а также эксперимента

15.1.	Предполагаемая дата вступления в силу проекта акта:		1 квартал 2020 г.
15.2.	Необходимость установления переходных положений (переходного периода): нет *(есть / нет)*	15.3.	Срок (если есть необходимость): Нет необходимости *(дней с момента принятия проекта нормативного правового акта)*
15.4.	Обоснование необходимости установления эксперимента: Нет необходимости установления эксперимента *(место для текстового описания)*		
15.5.	Цель проведения эксперимента: Нет необходимости установления эксперимента *(место для текстового описания)*		
15.6.	Срок проведения эксперимента: Нет необходимости установления эксперимента *(место для текстового описания)*		
15.7.	Необходимые для проведения эксперимента материальные и организационно-технические ресурсы: Не потребуются *(место для текстового описания)*		
15.8.	Перечень субъектов Российской Федерации, на территориях которых проводится эксперимент: Нет необходимости установления эксперимента *(место для текстового описания)*		
15.9.	Индикативные показатели, в соответствии с которыми проводится оценка достижения заявленных целей эксперимента по итогам его проведения: Эксперимент не проводился *(место для текстового описания)*		

16. Сведения о размещении уведомления, сроках представления предложений в связи с таким размещением, лицах, представивших предложения, и рассмотревших их структурных подразделениях разработчика

16.1.	Полный электронный адрес размещения уведомления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

	https://regulation.gov.ru/ *(место для текстового описания)*	
16.2.	Срок, в течение которого разработчиком принимались предложения в связи с размещением уведомления о подготовке проекта акта:	
	Начало:	07.02.2020
	Окончание:	28.02.2020
16.3.	Сведения о лицах, предоставивших предложения: Предложения не поступили *(место для текстового описания)*	
16.4.	Сведения о структурных подразделениях разработчика, рассмотревших предоставленные предложения: Предложения не поступили *(место для текстового описания)*	
16.5.	Иные сведения о размещении уведомления: Предложения не поступили *(место для текстового описания)*	

17. Сведения о проведении независимой антикоррупционной экспертизы проекта акта

17.1	Указать (при наличии) количество поступивших заключений от независимых экспертов (шт.):	1
17.2.	Выявленные коррупциогенные факторы и их способы устранения (при наличии): Не выявлено *(место для текстового описания)*	

18. Иные сведения, которые, по мнению разработчика, позволяют оценить обоснованность предлагаемого регулирования

18.1.	Иные необходимые, по мнению разработчика, сведения: Отсутствуют *(место для текстового описания)*
18.2.	Источники данных: Отсутствуют *(место для текстового описания)*

19. Сведения о проведении публичного обсуждения проекта акта, сроках его проведения, федеральных органах исполнительной власти и представителях предпринимательского сообщества, извещенных о проведении публичных консультаций, а также о лицах, представивших предложения, и рассмотревших их структурных подразделениях разработчика

19.1.	Полный электронный адрес размещения проекта акта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: https://regulation.gov.ru/ *(место для текстового описания)*

19.2.	Срок, в течение которого разработчиком принимались предложения в связи проведением публичного обсуждения проекта акта:	
	Начало:	07.02.2020
	Окончание:	28.02.2020
19.3.	Сведения о федеральных органах исполнительной власти и представителях предпринимательского сообщества, извещенных о проведении публичных консультаций: Экспертный совет при Правительстве Российской Федерации, Общественная палата Российской Федерации *(место для текстового описания)*	
19.4.	Сведения о лицах, представивших предложения: Липецкая область, ООО «ЛУКОЙЛ-Западная Сибирь», ООО «Газпром Энергохолдинг» (Сороко Максим Игоревич), ПАО «РусГидро» (Шамшева Наталья Васильевна), ПАО «ФСК ЕЭС», Комитет РСПП по энергетической политике и энергоэффективности, ПАО «Газпром нефть» (Гладкова Светлана Александровна), ПАО «АК «Транснефть», Лагаева Валентина Петровна *(место для текстового описания)*	
19.5.	Сведения о структурных подразделениях разработчика, рассмотревших предоставленные предложения: Департамент недвижимости Минэкономразвития России *(место для текстового описания)*	
19.6.	Иные сведения о проведении публичного обсуждения проекта акта: Отсутствуют *(место для текстового описания)*	

Руководитель структурного подразделения
разработчика, ответственного за подготовку
проекта акта

А.П.Берестянский	13.03.2020	
(инициалы, фамилия)	Дата	Подпись

СВОДКА
предложений по итогам размещения текста проекта о подготовке нормативного правового акта
«О возмещении убытков правообладателям недвижимости»

ID проекта: **02/07/02-20/00099357**
Ссылка на проект: **https://regulation.gov.ru/p/99357**
Дата проведения публичного обсуждения: **07.02.2020 – 28.02.2020**
Количество экспертов, участвовавших в обсуждении: **9**
Отчет сгенерирован: **10.03.2020 в 18:56**

№	Участник обсуждения	Позиция участника обсуждения	Статус рассмотрения	Комментарии разработчика
1	Лагаева Валентина Петровна (vpl1211@yandex.ru)	Проект ПП РФ «О возмещении убытков правообладателям недвижимости» ID проекта 02/07/02-20/00099357 Разработчик Минэкономразвития России Дата начала публичного обсуждения 7 февраля 2020 г. Дата окончания публичного обсуждения 28 февраля 2020 г. 1. По пункту 4 проекта Положения. 1.1. Согласно пункту 15 статьи 57.1 Земельного кодекса РФ в случае выкупа земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, предоставления возмещения за прекращение прав на земельные участки в соответствии со статьей 107 ЗК РФ возмещение убытков в соответствии со статьей 57.1 ЗК РФ не осуществляется, за исключением убытков, предусмотренных пунктами 6 и 7 статьи 57.1 ЗК РФ (расходы, связанные с изменением места проживания и переездом; расходы,	Частично учтено	1. Отклонено Указанным пунктом определяется состав убытков, которые подлежат возмещению в связи с ограничением прав, однако, не устанавливает необходимости их учета при заключении соглашения о выкупе. Иное было бы не возможно в силу пункта 15 статьи 57.1 Земельного кодекса РФ. 2. Отклонено Из рассматриваемой нормы следует, что в составе убытков, вызванных ограничением прав, не учитываются расходы на обустройство на новом месте, если земельный участок и иная недвижимость не использовались. Очевидно, что соответствующее положение может быть подтверждено только актуальными на дату предоставления соответствующими документами. 3. Учтено 4. Отклонено Соответствующая терминология используется в главе 59

		связанные с планируемыми строительством, реконструкцией зданий, сооружений на земельном участке). В этой связи предлагается из пункта 4 проекта Положения исключить абзацы следующего содержания: «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 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;». 1.2. в абзаце седьмом предусматривается, что в составе убытков, вызванных ограничением прав, не учитываются расходы на обустройство на новом месте, если земельный участок и иная недвижимость не использовались (и		Гражданского кодекса РФ. 5. Учтено частично. Указанная норма приведена в соответствие со статьей 15 Гражданского кодекса РФ. 6. Отклонено. По основаниям, изложенным выше. 7. Отклонено В случае если такие убытки не будут учтены при возмещении убытков, а требование контрагента будет предъявлено позднее, то оснований для компенсации расходов у правообладателя недвижимости уже не будет, что представляется не вполне оправданным. 8. Отклонено. Предложение избыточно. Соответствующая терминология используется в гражданском законодательстве. Кроме того указанный срок всегда будет связан с обстоятельствами конкретного случая (имущественного положения лица, которому причинены убытки). 9. Отклонено Расходы которые не подлежат возмещению в связи с причинением ущерба предусмотрены статьей 56.8, частью 33 статьи 26 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ. 10. Отклонено Избыточно. Исходя из норм проекта постановления размер ущерба определяется на день причинения убытков. 11. Отклонено Проектом постановления не предусматривается

		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. При этом не уточнено, документы государственного земельного надзора или муниципального земельного контроля за какой период являются подтверждением неиспользования недвижимости (до или после причинения убытков). Если имеются в виду документы, составленные до причинения убытков, то велика вероятность того, что контроль (надзор) не проводился. Если рассматривать период после причинения убытков, то сложно доказать, что неиспользование недвижимости не является следствием ограничения прав. В этой связи предлагается документы надзора (контроля) считать одним из возможных доказательств неиспользования недвижимости до причинения убытков. Предлагаемая редакция абзаца седьмого пункта 4 проекта Положения: «стоимость		минимальной или максимально ставки. 12. Учтено в редакции. Соответствующий пункт исключен по замечаниям иных участников обсуждения. 13. Отклонено. Уточнение избыточно. 14. Отклонено. Предлождение не основано на нормах градостроительного законодательства. 15. Отклонено. Лицо, возмещающее убытки, вправе направить в ответ проект соглашения с учетом иного размера возмещения, подтвержденного соответствующими документами. 16. Отклонено. Соответствующие сроки установлены законом. 17. Учтено . Норма исключена.

		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 в том числе документами государственного земельного надзора или муниципального земельного контроля) либо объявления о продаже земельного участка и иной недвижимости (при ее наличии) были размещены в средствах массовой информации или информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не позднее, чем за шесть месяцев до дня причинения убытков);». 2. в пункте 7 проекта Положения предлагается слова «пункта 1» заменить словами «пункта 2». 3. в пунктах 11, 24, 27, 29 и 30 проекта Положения содержится указание на имущественное положение лица, которому причинены убытки. При этом не раскрыто, что понимается под «имущественным положением», что		

		способно вызвать споры в процессе правоприменения. 4. С учетом статьи 15 ГК РФ предлагается абзац первый пункта 13 проекта Положения изложить в следующей редакции: «13. При определении размера упущенной выгоды необходимо исходить из неполученных доходов, которые были бы получены правообладателями земельных участков и иной недвижимости, в том числе до дня окончания действия договора, если бы причин убытков не существовало». 5. По аналогии с замечанием по пункту 4 проекта Положения предлагается пункт 22 проекта Положения изложить в следующей редакции: «22. Стоимость насаждений, предусмотренных пунктом 20 настоящего Положения, не учитывается в составе реального ущерба, если неиспользование таких земельных участков в течение не менее одного года на день причинения убытков подтверждается в том числе документами государственного земельного надзора или муниципального земельного контроля». 6. в пункте 23 проекта Положения предлагается исключить слова «или должны		

		понести», поскольку контрагенты вправе не предъявлять штрафные санкции к правообладателю, а в случае, если контрагенты предъявят штрафные санкции, то правообладатель вправе на основании рассматриваемого пункта 23 проекта Положения потребовать возмещения убытков. 7. предлагается в пункте 24 проекта Положения уточнить продолжительность минимального разумного срока, необходимого для восстановления нарушенного имущественного положения. 8. в пункте 25 проекта Положения после слова «поступлений» предлагается включить слова «до дня причинения убытков». 9. предлагается в пунктах 27 и 32 проекта Положения уточнить, что неполученный доход (размер упущенной выгоды) определяется до дня окончания действия договора, заключенного до причинения убытков. 10. в пункте 28 проекта Положения целесообразно указать не минимальный, а максимальный предел ставки финансирования в целях исключения злоупотребления правом со стороны правообладателя. 11. в пункте 30 проекта Положения указан чрезмерно длительный срок		

		восстановления сооружений, являющихся объектами государственного или муниципального значения. Предлагается сократить указанный срок до 2-3 лет. 12. предлагается уточнить в пункте 31 проекта Положения, что речь идет о недополученном доходе. 13. предлагается подпункт «б» пункта 47 проекта Положения изложить в следующей редакции: «б) расчет расходов на снос здания или сооружения либо его реконструкцию: подготовка проектной документации, осуществление работ по сносу или реконструкции здания либо сооружения;». 14. в пункте 53 проекта Положения не предусмотрен следующий случай, когда правообладателю направляется уведомление об отказе в заключении соглашения о выкупе недвижимого имущества или соглашения о возмещении убытков: несогласие лица, возмещающего убытки, с расчетом размера убытков. 15. согласно пункту 59 проекта Положения 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. Целесообразно предусмотреть соотношение сроков (даты) возникновения ограничения прав и сроков (даты) возмещения убытков, чтобы исключить неосновательно обогащение со стороны правообладателя. 16. предлагается уточнить или исключить в пункте 60 проекта Положения указание о непредвиденных убытках.		
2	Комитет РСПП по энергетической политике и энергоэффективности (rsppenergy@bk.ru)	Позиция Комитета РСПП по энергетической политике и энергоэффективности прилагается.	Частично учтено	1. Отклонено. Нормы подзаконных актов призваны уточнить и упорядочить применение закона. Земельным кодексом РФ предусматривается возмещение убытков правообладателям объектов недвижимости, например, в связи с ограничением прав. В свою очередь гражданским законодательством машино-место отнесено к недвижимым вещам. Представляется необоснованным возмещение убытков, связанных с ограничением прав на здание, без учета убытков, связанных с ограничением права

				использования расположенного в нем машино-места. Кроме того, обращаем внимание, что земельным законодательством напрямую также не предусмотрено изъятия для государственных или муниципальных нужд зданий, сооружений. Однако, их изъятие осуществляется в силу указания в статье 239.2 Гражданского кодекса РФ. При этом, в связи с таким изъятием возмещению подлежат, в том числе причиненные таким изъятием убытки (статья 281 Гражданского кодекса РФ). 2. Отклонено Предлагаемая формулировка закреплена в законе и не позволяет трактовать иначе положения, предлагаемые проектом постановления. Однако, использование данной формулировки в проекте представляется нецелесообразным с тем, чтобы не перегружать текст и улучшить восприятие акта Правительства РФ. 3. Учтено в редакции. «15. 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.» Предлагаемая редакция содержит прямое указание на вид права (собственник, арендатор) лица, которому причинены убытки. 4. Учтено 5. Отклонено Понятие «соглашение о выкупе недвижимого имущества» раскрыто в соответствии с нормами земельного законодательство. 6. Отклонено Нормы проекта постановления основаны на положениях гражданского и земельного законодательства. Требует дополнительного обоснования тезис, указывающий на различные подходы при возмещении убытков. Следует отметить, что согласно статье 3 Земельного кодекса РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними

				регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами. 7. Отклонено В различных случаях состав убытков может быть разным и определяется в каждом конкретном случае в зависимости от существующих обстоятельств. В связи с этим проект постановления содержит рассматриваемую норму диспозитивного характера. 8.Отклонено Во-первых, аналогичный подход применен в постановлении Правительства РФ от 10.07.2018 N 800 «О проведении рекультивации и консервации земель», которым предусматривается, в том числе особенности рекультивации земель, указанных в части 2 статьи 60.12 Лесного кодекса Российской Федерации. Кроме того следует отметить, что в тех случаях, когда лесопользователь обязан провести работы по лесовосстановлению закреплены в законе (статья 88 Лесного кодекса РФ) в связи с чем правообладатели соответствующих участков составляют проекты

				освоения лесов. Кроме того, статьей 20 Лесного кодекса Российской Федерации установлено право собственности на древесину и иные добытые лесные ресурсы. Следует отметить, что граждане, юридические лица, которые используют леса в порядке, предусмотренном статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации, приобретают право собственности на древесину и иные добытые лесные ресурсы в соответствии с гражданским законодательством. Таким образом, невозможность обращения в собственность древесины лицом, использующим лесной участок на законных основаниях, например, для заготовки древесины будет его прямым убытком. 9. Учтено в редакции Проектом постановления предлагается установить, что расчет размера убытков может быть обеспечен любым лицом, однако, с учетом требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с тем, чтобы исключить дополнительную нагрузку для лиц, которым причинены убытки. Указанные лица вправе самостоятельно определить

				размер убытков либо привлечь для указанных целей субъекта оценочной деятельности. 10. Учтено в редакции «9. При расчете размера убытков должно быть установлено наличие прямой связи между наличием убытков правообладателей земельных участков и (или) правообладателей иной недвижимости и причиной убытков.» 11. Учтено Норма изложена с учетом предлагаемого принципа. 12. Учтено Пунктом 10 проекта предусмотрено, что при расчете размера убытков причины убытков учитываются однократно. 13. Учтено Пункт 27 уточнен, пункт 28 исключен из текста проекта постановления. «27. Размер упущенной выгоды определяется в виде приведенного неполученного дохода на день восстановления нарушенного имущественного положения по ставке рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации.» 14. Отклонено В соответствии с пунктом 2 статьи 103 Земельного кодекса РФ использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию, за исключением случаев, если земли запаса включены в границы охотничьих угодий,

				случаев выполнения работ, связанных с пользованием недрами на таких землях, и иных предусмотренных федеральными законами случаев. Учитывая редкий характер использования земель запаса без перевода в земли иных категорий и ограниченный перечень видов использования таких земель установление упрощенного порядка расчета размера убытков представляется нецелесообразным. 15. Отклонено Норма предусмотрена для более целостного восприятия проекта акта и, кроме того, содержит необходимое для применения уточнение. 16. Отклонено Предлагаемое уточнение избыточно. На основании статьи 421 Гражданского кодекса РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. 17. Отклонено В целях проекта постановления термин «непредвиденные убытке» понимается в ином значении, в частности под непредвиденными убытками следует понимать убытки, основанные на тех же обстоятельствах, что и реальный ущерб, но которые на день причинения убытков невозможно определить по какой-либо причине. Однако, наличие таких убытков, как

				и иных убытков подлежит доказыванию. 18. Отклонено. Предлагаемое уточнение представляется избыточным. В силу пункта 9 проекта постановления при расчете размера убытков должно быть установлено наличие прямой связи между наличием убытков правообладателей земельных участков и (или) правообладателей иной недвижимости и причиной убытков. 19. Отклонено Изложенный вывод не следует из системного толкования норм земельного законодательства. Так, например, в соответствии с пунктом 4.1 Земельного кодекса РФ возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, подлежат убытки, причиненные ограничением прав собственников расположенных на земельных участках зданий, сооружений, помещений в них, лиц, с которыми заключены договоры социального найма или договоры найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирных домах, в связи с установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий, режим которых не допускает размещение данных

				объектов 20. Отклонено Вывод не соответствует требованиям закона. Убытки возмещаются как в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории так и при установлении публичного сервитута (статьи 39.46, 57, 57.1 Земельного кодекса РФ). В целях исключения «задвоения» убытков, связанных с указанными обстоятельствами, проектом предусматривается ряд норм. Например, пунктом 9 предусматривается, что при расчете размера убытков причины убытков учитываются однократно, а также 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 21. Отклонено Замечание не соответствует заложенному в рассматриваемой норме смыслу. 22. Учтено «52. Уведомление об отказе в заключении соглашения, указанного в пункте 37 настоящего Положения, может быть направлено правообладателю недвижимости в

				следующих случаях:» 23. Отклонено Проектируемые положения не противоречат статье 165.1 Гражданского кодекса РФ. Кроме того, Земельный кодекс РФ напрямую не устанавливает правовых последствий в тех случаях, когда лицо, возмещающее убытки, проигнорировало поступившее требование о возмещении убытков. При этом, в соответствии с пунктом 1 статьи 165.1 Гражданского кодекса РФ заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.
3	Смагин Андрей Викторович (smagin-av@fsk-ees.ru)	Предложения ПАО "ФСК ЕЭС" в прикрепленном файле.	Частично учтено	1. Отклонено Предлагаемой редакцией подпункта «а» пункта 1 Положения предусматривается, что под ограничениями понимаются установленные в соответствие с земельным законодательством ограничения прав, то есть, в том числе, связанные с установлением зоны с особыми условиями использования территории. В

				отношении сервитута в проекте применяется используемое в гражданском законодательстве понятие «обременение сервитутом», как относящее к ограниченным вещным правам право ограниченного пользования. Таким образом под обременением объекта недвижимости понимается ограничение прав на него, связанное с возникновением иных прав третьих лиц на него, например, права ограниченного пользования таким объектом недвижимости. 2. Учтено 3. Отклонено Воспроизведение термина, установленного пунктом 2 статьи 15 Гражданского кодекса РФ, представляется избыточным для целей применения проекта постановления. 4. Отклонено Проектом постановления предлагается отдельный раздел «порядок определения размера убытков». 5. Отклонено По основаниям изложенным выше. 6. Отклонено По основаниям изложенным выше. 7. Учтено 8. Учтено 9. Учтено 10. Учтено в редакции Проектом постановления предлагается установить, что расчет размера убытков может быть обеспечен любым лицом, однако, с учетом требования Федерального

				закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с тем, чтобы исключить дополнительную нагрузку для лиц, которым причинены убытки. Указанные лица вправе самостоятельно определить размер убытков либо привлечь для указанных целей субъекта оценочной деятельности. 11. Учтено 12. Отклонено Документы подтверждающие наличие убытков прилагаются к требованию о возмещении убытков (пункт 49 проекта положения). 13. Отклонено Проектируемые положения соответствуют статьей 15 Гражданского кодекса РФ. Предлагаемые изменения требуют обоснования. 14. Отклонено Указанный в пункте 29 проекта положения срок, предусматривается исключительно для случаев, когда восстановление имущественного положения от восстановления сооружений, являющихся объектами государственного или местного значения 15. Отклонено Соответствующие положения исключены из текста проекта постановления 16. Отклонено Предложение не обосновано

4	Шамшева Наталья Васильевна (ShamshevaNV@rushydro.ru)	Замечания и предложения ПАО "РусГидро" прилагаются (см. вложенный файл).	Частично учтено	1. Учтено в редакции «д) день причинения убытков – день возникновения причины убытков;» 2. Отклонено Предлагаемые изменения не содержат исчерпывающего обоснования и не являются направленными лишь на систематизация норм проекта постановления. 3. Отклонено В силу требований статьи 39.46 Земельного кодекса РФ убытки связанные с установлением публичного сервитута подлежат возмещению помимо платы за публичный сервитут. 4. Отклонено Убытки отсутствуют, поскольку осуществляется использование земельных участков в соответствии с пунктом 2 статьи 107 Земельного кодекса РФ. Что касается завершения строительства, то в силу прямого указания в подпункте 2 пункта 2 статьи 107 Земельного кодекса РФ со дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории в отношении планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства и до дня ввода указанных объектов в эксплуатацию независимо от ограничений использования земельных участков,

				установленных в границах зоны с особыми условиями использования территории, допускается, за исключением случая установления зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с пунктом 15 статьи 106 Земельного кодекса РФ использование земельных участков, расположенных в границах данной зоны, для строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании разрешения на строительство, выданного до дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории, или в случае начала строительства, реконструкции до дня установления или изменения данной зоны, если для строительства, реконструкции указанного объекта капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство. Дополнительно обращаем внимание, что в соответствии с частью 59 статьи 26 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» требования

				об установлении зоны с особыми условиями использования территории до выдачи разрешения на строительство и (или) о представлении вместе с заявлением о выдаче разрешения на строительство копии решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории применяются с 1 января 2022 года. 5. Отклонено Основания для выкупа объектов недвижимости в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории исчерпывающим образом определены в пункте 7 статьи 107 Земельного кодекса РФ и не нуждаются в уточнении. 6. Учтено в редакции Проектом постановления предлагается установить, что расчет размера убытков может быть обеспечен любым лицом, однако, с учетом требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с тем, чтобы исключить дополнительную нагрузку для лиц, которым причинены убытки. Указанные лица вправе самостоятельно определить размер убытков либо привлечь для указанных целей субъекта оценочной деятельности. 7. Отклонено

				Очевидно, что при определении размера убытков причинение вреда имуществу, не принадлежащему собственнику земельного участка, не может быть учтено при определении реального ущерба. Таким образом, предлагаемое уточнение представляется избыточным. Обращаем внимание, что в силу пункта 2 статьи 20 Лесного кодекса Российской Федерации право собственности на древесину, которая получена при использовании лесов, расположенных на землях лесного фонда, в соответствии со статьями 43 - 46 Лесного кодекса Российской Федерации, принадлежит Российской Федерации. 8. Отклонено По основаниям, изложенным выше. 9. Отклонено Неясно что следует понимать под предлагаемыми основаниями для отказа в заключении соглашения о возмещении убытков. Представленный комментарий также не раскрывает предлагаемых решений.
5	Гладкова Светлана Александровна (gladkova.sa@gazprom-neft.ru)	В приложенном файле направляем замечания и предложения ПАО "Газпром нефть"	Не учтено	1 . Отклонено Речь идет только об учете убытков, связанных с обустройством на новом месте. Под данным видом убытков в законодательстве РФ понимается

				наем жилого помещения при переезде на новое место жительства. Представляется, что в том случае, если объект недвижимости не является жилым или не используется, то, соответственно, такой вид убытков, как убытки, связанные с обустройством на новом месте, не могут быть учтены, поскольку со всей очевидностью следует предполагать, что правообладатель такого объекта проживает в ином месте. 2. Отклонено Предлагаемое уточнение связано с исключением злоупотреблений сторон соответствующих соглашений, поскольку в градостроительном регламенте содержатся сведения об основных, вспомогательных и условно разрешенных видах разрешенного использования.
6	Липецкая область (pushilin@admlr.lipetsk.ru)	Учитывая консолидированную позицию органов государственной власти Липецкой области сообщаем, что предложений и замечаний не имеем. Риски и негативные последствия не выявлены.	Учтено	Информация принята во внимание.
7	Качанова Анна (Anna.Kachanova@lukoil.com)	Предложения ООО "ЛУКОЙЛ-Западная Сибирь"	Частично учтено	1. Учтено Нумерация восстановлена 2. Отклонено В различных случаях состав убытков может быть разным и определяется в каждом конкретном

				случае в зависимости от существующих обстоятельств. В связи с этим проект постановления содержит рассматриваемую норму диспозитивного характера. 3. Учтено в редакции. Проектом постановления предлагается установить, что расчет размера убытков может быть обеспечен любым лицом, однако, с учетом требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с тем, чтобы исключить дополнительную нагрузку для лиц, которым причинены убытки. Указанные лица вправе самостоятельно определить размер убытков либо привлечь для указанных целей субъекта оценочной деятельности. 4. Отклонено В соответствии с пунктом 2 статьи 103 Земельного кодекса РФ использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию, за исключением случаев, если земли запаса включены в границы охотничьих угодий, случаев выполнения работ, связанных с пользованием недрами на таких землях, и иных предусмотренных федеральными законами случаев. Учитывая редкий

				характер использования земель запаса без перевода в земли иных категорий и ограниченный перечень видов использования таких земель установление упрощенного порядка расчета размера убытков представляется нецелесообразным. 5. Отклонено Формулировка «может быть» уже предполагает, что норма не имеет императивного характера, не говоря о том, что соглашение заключается при согласии сторон. 6. Отклонено Если убытков нет, то и возмещение убытков невозможно, как и соответственно применение настоящего проекта постановления. 7. Отклонено. Предложенное изменение представляется избыточным. Проектируемую норму следует рассматривать с учетом статей 196, 197 Гражданского кодекса РФ и пункта 13 статьи 57.1 Земельного кодекса РФ.
8	ПАО Транснефть (KozelskayaKV@ak.transneft.ru)	Направляем Вам предложения к Положению о возмещении убытков правообладателям недвижимости.	Частично учтено	1. Отклонено Наименование статьи 57 Земельного кодекса РФ - возмещение убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, правообладателей расположенных на

				земельных участках объектов недвижимости. Термин правообладатели земельных участков – предусмотрен пунктом 3 статьи 5 Земельного кодекса РФ. Термин «недвижимость» раскрыт в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса РФ, под которым понимаются земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Таким образом, замечание представляется некорректным. Примененный прием юридической техники не сужает сферу применения проекта акта и при этом существенно упрощает его восприятие. 2. Учтено 3. Отклонено Утверждение ложное. Понятие «основание возникновения убытков» в законодательстве не используется. Предлагаемая редакция представляется оптимальной. 4Учтено Формулировка исключена из проекта постановления. 5 Учтено «з) соглашение о выкупе недвижимого имущества – соглашение о выкупе земельного участка и (или) иной

				недвижимости, заключаемое в связи с ограничением прав, которое привело к невозможности использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества в соответствии с их разрешенным использованием, путем приобретения земельного участка или иной недвижимости в собственность лица, возмещающего убытки;» 6 Учтено «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 ограничением прав, которое привело к невозможности использования земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием;» 7 Отклонено И указанное соглашение не является соглашением, указание на которое содержится в пункте 8 статьи 107 Земельного кодекса РФ. Земельный

				кодекс РФ в целом не содержит определений, предусмотренных в пункте 1 проекта постановления, иначе не было бы необходимости их раскрывать в проекте положения. Замечание не основано на нормах закона. 8 Учтено 9 Отклонено Утверждение не соответствует тексту проекта акта, определяющим признаком является то, что такая недвижимость не является земельным участком. 10 Отклонено Наименование соглашений дано с учетом сокращений, используемых в проекте постановления, и в соответствии с Земельным кодексом РФ 11 Отклонено Проектом постановления предлагается установить, что расчет размера убытков может быть обеспечен любым лицом, однако, с учетом требования Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с тем, чтобы исключить дополнительную нагрузку для лиц, которым причинены убытки. Указанные лица вправе самостоятельно определить размер убытков либо привлечь для указанных целей субъекта оценочной деятельности. «Расчет размера убытков осуществляется с учетом

				требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» лицами, заключающими соглашения, указанные в подпункте «в» пункта 2 настоящего Положения, или привлеченными ими лицами, в том числе оценщиками. Размер убытков определяется с учетом особенностей определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установленных статьей 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации.» 12 Отклонено Позиция по аналогичному замечанию изложена выше 13 Отклонено Как правильно указано в замечании в законодательстве используется термин площадной объект, а не «плоскостной». Неясно по какой причине понятие «степень» не может быть применимо к площадному (или «плоскостному») объекту и применяется без ограничений к иным объектам. 14 Отклонено Пункт исключен из текста проекта постановления 15 Отклонено Документом на сновании которого осуществляется возмещение убытков (передача возмещения) будет соответствующее соглашение.

				Основанием для его заключения будет соответствующее решение (например, решение об установлении публичного сервитута) или событие. 16 Отклонено Соответствующая норма учитывает случаи, когда лицом, возмещающим убытки, причинены убытки, которые невозможно определить на день заключения соответствующего соглашения. 17 Отклонено Такими документами являются предусмотренные проектом постановления «иные документы, необходимые для определения условий соглашения,» 18 Отклонено Предлагаемый срок представляется оптимальным для подготовки проекта соглашения на иных условиях. Обратно не подтверждается расчетами в соответствии с законодательством о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг. Кроме того, истечение предусмотренного указанным пунктом срока не препятствует заключению соответствующего соглашения. 19 Учтено Указанный срок уточнен в соответствии с пунктом 11 статьи 107 Земельного кодекса РФ. 20 Отклонено Предложение не основано на нормах закона. Так,

				например, в силу пункта 4 статьи 421 Гражданского кодекса РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами. 21 Отклонено. Предложение противоречит положениям статьи 15 Гражданского кодекса РФ и статьи 57 Земельного кодекса. Что касается нецелевого использования земельного участка, то соответствующие требования (санкции) предусмотрены статьей 284 Гражданского кодекса РФ
9	Сороко Максим Игоревич (M.Soroko@gazenergocom.ru)	Замечания находятся в прикрепленном файле.	Частично учтено	1. Учтено «м) правообладатели иной недвижимости – собственники и обладатели иных прав на объекты недвижимости, не являющиеся земельными участками.» 2. Отклонено В соответствии с Правилами проведения рекультивации и консервации земель, утвержденными постановлением Правительства РФ от 10 июля 2018 г. № 800, деградация земель - ухудшение качества земель в результате негативного воздействия хозяйственной и (или) иной деятельности, природных и (или) антропогенных факторов.

				Рекультивация земель - мероприятия по предотвращению деградации земель и (или) восстановлению их плодородия посредством приведения земель в состояние, пригодное для их использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, в том числе путем устранения последствий загрязнения почвы, восстановления плодородного слоя почвы и создания защитных лесных насаждений. Таким образом, качество земель в первую очередь зависит от загрязнения почвы, уровня плодородного слоя почвы, наличия защитных лесных насаждений. 3. Отклонено Понятие дано для удобства восприятия текста проекта постановления. Указанное понятие раскрывается в строгом соответствии с Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». 4. Отклонено Следует обратить внимание, что в целях исключения злоупотреблений в указанной части законом и проектом постановления предусматриваются нормы, касающиеся 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. Вместе с тем, помимо изложенного, проектом постановления также учитываются нормы земельного законодательства, предусматривающие возможность возникновения убытков в связи с установлением публичного сервитута (статья 39.46 Земельного кодекса РФ) и необходимость их возмещения независимо от платы за такой сервитут. 5. Учтено Проект постановления дополнен ссылкой на статью 56.8 Земельного кодекса РФ в указанной части. 6. Отклонено Предложение не обосновано. И, кроме того, выходит за пределы предмета проекта акта. 7. Учтено в редакции Проектом постановления предлагается установить, что расчет размера убытков может быть обеспечен любым лицом, однако, с учетом требования Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с тем, чтобы исключить дополнительную нагрузку для лиц, которым

				причинены убытки. Указанные лица вправе самостоятельно определить размер убытков либо привлечь для указанных целей субъекта оценочной деятельности. «Расчет размера убытков осуществляется с учетом требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» лицами, заключающими соглашения, указанные в подпункте «в» пункта 2 настоящего Положения, или привлеченными ими лицами, в том числе оценщиками. Размер убытков определяется с учетом особенностей определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установленных статьей 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации.» 8. Учтено Пункт исключен. 9. Отклонено Случаи, когда заключение договора обязательно, могут быть установлены только законом (статья 445 Гражданского кодекса РФ). Проектом постановления в целом предусматривается заключение соответствующих соглашений с учетом воли соответствующих лиц. С целью определения критерия лиц, деятельность которых причинила

				наибольшие убытки, проектом предусматривается, что данный вопрос рассматривается в разрезе правового режима соответствующего земельного участка. 10. Отклонено Речь идет о правообладателях недвижимости, в отношении которой причинены убытки. Смысл предлагаемой нормы заключается в том, что любая из потенциальных сторон такого соглашения может быть инициатором его заключения. 11. Отклонено Предлагаемое уточнение представляется избыточным. Проектируемую норму следует рассматривать с учетом статей 196, 197 Гражданского кодекса РФ и пункта 13 статьи 57.1 Земельного кодекса РФ. 12. Учтено Пункт исключен 13. Отклонено Предлагаемый проектом постановления срок для рассмотрения требования о возмещении убытков представляется оптимальным. 14. Отклонено Предлагаемый проектом постановления срок для рассмотрения требования о возмещении убытков представляется оптимальным. 15. Отклонено Соответствующая норма учитывает случаи, когда лицом, возмещающим убытки, причинены убытки, которые

				невозможно определить на день заключения соответствующего соглашения.

Общее количество поступивших предложений	9
Общее количество учтенных предложений	1
Общее количество частично учтенных предложений	7
Общее количество неучтенных предложений	1

	« » 201 г.	
ФИО руководителя	Дата	Подпись