



ПРАВИТЕЛЬСТВО
ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ
РЕСПУБЛИКИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

28 февраля 2014 года

№ 64

г. Тирасполь

Об утверждении Положения о порядке возмещения
землепользователям, землевладельцам, арендаторам
земельных участков убытков, причиненных изъятием
или временным занятием земельных участков,
ограничением их прав либо ухудшением качества
земель в результате деятельности других лиц

В соответствии со статьей 76-6 Конституции Приднестровской Молдавской Республики, статьями 14 и 19 Конституционного закона Приднестровской Молдавской Республики от 30 ноября 2011 года № 224-КЗ-V «О Правительстве Приднестровской Молдавской Республики» (САЗ 11-48) с дополнением, внесенным Конституционным законом Приднестровской Молдавской Республики от 26 октября 2012 года № 206-КЗД-V (САЗ 12-44), Земельным кодексом Приднестровской Молдавской Республики, Правительство Приднестровской Молдавской Республики
п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить Положение о порядке возмещения землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением их прав либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц (прилагается).

2. Настоящее Постановление вступает в силу со дня признания утратившим силу Указа Президента Приднестровской Молдавской Республики от 13 ноября 2007 года № 751 «Об утверждении Положения о порядке возмещения землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением их прав либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц также потерь сельскохозяйственного производства» (САЗ 07-47) с дополнением, внесенным Указом Президента Приднестровской Молдавской Республики от 16 июля 2009 года № 477 (САЗ 09-29).

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВИТЕЛЬСТВА



Т.ТУРАНСКАЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Постановлению Правительства
Приднестровской Молдавской
Республики
от 28 февраля 2014 года № 64

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке возмещения землепользователям,
землевладельцам и арендаторам земельных участков
убытков, причиненных изъятием или временным занятием
земельных участков, ограничением их прав либо ухудшением
качества земель в результате деятельности других лиц

1. Общие положения

1. Настоящее Положение о порядке возмещения землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением их прав либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц (далее – Положение) разработано в соответствии с Земельным кодексом Приднестровской Молдавской Республики, в целях установления единого порядка выплаты возмещения землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, включая упущенную выгоду, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением их прав или ухудшением качества земель, в результате деятельности других лиц (далее – возмещение).

Настоящее Положение распространяется на земли всех категорий, за исключением земельных участков категории земель сельскохозяйственного назначения, изымаемых для государственных или муниципальных нужд, для которых законодательством Приднестровской Молдавской Республики установлен иной порядок определения убытков.

2. Основанием для выплаты возмещения землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков является:

а) правовой акт Президента Приднестровской Молдавской Республики об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

б) решение государственных администраций городов (районов) или местных органов власти о выкупе прав на земельный участок в соответствии с их компетенцией;

в) соглашение о временном занятии земельного участка между землепользователем, землевладельцем и арендатором земельного участка и лицом, в пользу которого осуществляется временное занятие земельного участка;

г) правовой акт Президента Приднестровской Молдавской Республики или решение государственных администраций городов (районов) об ограничении прав землепользователя, землевладельца и арендатора земельного участка, соглашение о сервитуте;

д) соответствующий акт государственных администраций городов (районов) или местных органов власти об ухудшении качества земель в результате деятельности других лиц;

е) решение суда.

3. Расчет возмещения производится с учетом положений Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики, действующего законодательства в области оценочной деятельности Приднестровской Молдавской Республики, а также настоящего Положения.

Споры, возникшие в отношении размера возмещения, разрешаются в судебном порядке.

4. Выплата возмещения является одним из условий изъятия или временного занятия земельных участков, ограничения прав землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшения качества земель в результате деятельности других лиц.

5. Возмещение при изъятии или временном занятии земельных участков, ограничении прав землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшении качества земель в результате деятельности других лиц, определяется по соглашению сторон. Соглашение включает обязательство выплатить возмещение.

6. Расчеты возмещения во всех случаях согласовываются с заинтересованными сторонами и оформляются актом.

7. Возмещение осуществляется:

а) за счет средств соответствующих бюджетов в пределах лимитов, предусмотренных на данные цели Законом Приднестровской Молдавской Республики о республиканском бюджете;

б) хозяйствующими субъектами или гражданами, в пользу которых изымаются земельные участки или ограничиваются права на них;

в) лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления охранных, санитарно-защитных зон и влечет за собой ограничение прав землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшение качества земель.

Средства, предназначенные для выплаты возмещения, перечисляются соответствующими хозяйствующими субъектами и гражданами на расчетные (текущие) счета обладателей прав земельных участков в порядке и в сроки, оговоренные соглашением.

Средства, поступающие в порядке возмещения ухудшенного качества земель в результате деятельности других лиц, зачисляются в бюджет соответствующего уровня и направляются на цели, установленные законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

8. При определении размера возмещения землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков связанных с изъятием земельных участков, учитываются рыночная стоимость права пользования и (или) владения земельным участком, а также все убытки, причиненные обладателю прав изъятием из пользования и (или) владения земельного участка, включая рыночную стоимость расположенного на нем недвижимого имущества и убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

9. При определении размера возмещения землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков, связанных с временным занятием земельных участков, учитываются убытки, причиненные обладателю прав пользования и (или) владения временным занятием земельных участков, включая рыночную стоимость расположенного на нем недвижимого имущества (в случае выбытия недвижимого имущества), и убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Под временным занятием земельного участка понимается использование земельного участка без его изъятия в целях реализации технологических процессов, связанных с проведением каких-либо работ или действий в течение определенного срока, установленного соглашением.

10. При определении размера возмещения землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков связанных с ограничением их прав на земельные участки, учитываются убытки, связанные с ограничением прав пользования и (или) владения включая рыночную стоимость расположенного на нем недвижимого имущества (в случае ограничения права пользования данным имуществом), и убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Под ограничением прав на земельные участки понимается установленные действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики ограничения на использование участков земель соответствующих категорий для осуществления отдельных видов деятельности.

11. При определении размера возмещения землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков в результате ухудшения качества земель в результате деятельности других лиц учитываются расходы на проведение работ по восстановлению качества земель и убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Под ухудшением качества земель понимается снижение плодородия почв под влиянием хозяйственной деятельности.

12. При изъятии и предоставлении земель для несельскохозяйственных нужд размеры возмещения землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков устанавливаются в составе землеустроительного проекта (землеустроительного дела) на стадии предварительного согласования места

размещения объекта и уточняются на стадии изъятия и предоставления земельных участков.

Землеустроительный проект формирования земельного участка несельскохозяйственного назначения включает в себя следующие разделы:

- а) размещение земельного участка и объектов строительства;
- б) площадь земельного участка, состав предоставляемых и включаемых в санитарную (охранную) или защитную зону земельных угодий и их кадастровая оценка;
- в) площадь, состав и кадастровая оценка угодий, предназначенных для размещения объектов, сносимых с отводимых земель или земель санитарной (охранной) или защитной зоны;
- г) условия и сроки восстановления нарушенного производства;
- д) условия и сроки хранения (консервации) и использования нарушаемого плодородного слоя почвы;
- е) условия и сроки рекультивации земель;
- ж) размер возмещения;
- з) размер налоговых сборов с предоставляемых земель до изъятия и предполагаемый размер налоговых сборов после изъятия;
- и) условия и сроки изъятия, занятия и использования предоставляемых земель.

Выбор земельных участков под объекты несельскохозяйственного назначения проводится на основании технико-экономических показателей, а также учитываются экологические, социальные и другие последствия размещения образуемого землепользования и перспективы использования данной территории. Землеустроительный проект подлежит государственной экологической экспертизе.

13. При ограничении прав землепользователей, землевладельцев и арендаторов или ухудшения качества их земель в результате влияния хозяйствующих субъектов или граждан размеры возмещения устанавливаются землеустроительным проектом, включающим в себя следующие разделы:

- а) площадь, состав угодий, на которые распространяется ограничение прав землепользователей, землевладельцев и арендаторов земли или ухудшение качественного состояния земель;
- б) влияние ограничения прав землепользователей, землевладельцев и арендаторов земли или ухудшение качественного состояния земель на продуктивность земельных угодий и доходность производства;
- в) меры по сокращению или устранению дальнейшего влияния ограничения прав землепользователей, землевладельцев и арендаторов земли или ухудшения качества земель на продуктивность земельных угодий и доходность производства;
- г) условия и сроки восстановления нарушенного производства;
- д) размер возмещения;
- е) размер налоговых сборов с предоставляемых земель до изъятия и предполагаемый размер налоговых сборов после изъятия.

14. Землеустроительные проекты разрабатываются и составляются хозяйствующими субъектами, обладающими лицензиями в области геодезии и картографии, а также землеустроительными службами, которые подлежат согласованию в территориальных подразделениях республиканского органа государственной власти, в ведении которого находятся вопросы регулирования земельных отношений.

15. В случаях изъятия для государственных или муниципальных нужд земельных участков, связанных со сносом находящихся в собственности граждан жилых домов и других строений, возмещение убытков производится в соответствии с основными принципами реализации конституционного права граждан на жилище в установленном законодательством Приднестровской Молдавской Республики порядке. При этом:

а) изъятие для государственных и муниципальных нужд земельных участков, находящихся у граждан на праве пожизненного наследуемого владения производится после:

1) выделения по их желанию местными органами власти равноценного земельного участка;

2) строительства на новом месте хозяйствующими субъектами, в пользу которых отводится изъятый земельный участок, жилых, производственных и иных построек, аналогичных по назначению и равноценных взамен изымаемых;

3) возмещения в полном объеме всех убытков, включая упущенную выгоду;

б) жилой дом и другое недвижимое имущество, расположенные на изымаемом участке, могут быть выкуплены у собственника с учетом рыночной стоимости права пользования и (или) владения изымаемого земельного участка на договорных условиях и в порядке, установленном законодательством Приднестровской Молдавской Республики;

в) собственнику сносимого жилого дома другого недвижимого имущества, расположенного на изымаемом земельном участке, может передаваться в собственность жилое помещение, рыночная стоимость которого равна рыночной стоимости сносимого жилого дома и другого недвижимого имущества, с учетом рыночной стоимости прав пользования и (или) владения изымаемого земельного участка на момент изъятия;

г) с согласия граждан государственные администрации городов (районов) и местные органы власти могут применять иные формы содействия гражданам в реализации их права на жилище в соответствии с законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

2. Определение размера убытков

16. Размер убытков рассчитывается путем сложения:

а) размера реального ущерба;

б) размера упущенной выгоды;

в) размера убытков, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

17. В случае замены изымаемого земельного участка на иной участок пользователю и (или) владельцу возмещаются убытки, причиненные изъятием данного участка.

3. Определение рыночной стоимости права пользования и (или) владения земельным участком

18. Расчет рыночной стоимости права пользования и (или) владения земельного участка производится в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики в области оценочной деятельности имущественным (затратным) подходом без применения поправочных коэффициентов.

В случае если право пользования и (или) владения земельным участком предоставлялось за плату, рыночная стоимость права пользования и (или) владения земельным участком определяется как фактические затраты, понесенные на дату предоставления права пользования изымаемого участка, пропорционально истекшему сроку права пользования и (или) владения, пересчитанные в долларовом эквиваленте с приведением в рубли Приднестровской Молдавской Республики на момент изъятия земельного участка.

В случае если право пользования и (или) владения земельным участком предоставлялось на безвозмездной основе, рыночная стоимость права пользования и (или) владения земельным участком признается равной нулю.

4. Определение размера убытков причиненных пользователю и (или) владельцу изъятием земельных участков или временным занятием земельных участков, ограничением их прав либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц

19. При расчетах размеров убытков, причиненных пользователю и (или) владельцу изъятием земельных участков или временным занятием земельных участков, ограничением их прав либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, производится расчет:

а) размера реального ущерба, рассчитываемого без учета размера реального ущерба, который несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами;

б) размера упущенной выгоды, включающего недополученный доход, который лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота с изымаемого земельного участка из расчета периода, необходимого для восстановления прерванного производства, но не более чем за два года;

в) размер убытков, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

20. Убытки, включая упущенную выгоду, подлежат возмещению в полном объеме в расчете на предстоящий период, необходимый для восстановления нарушенных условий пользования землей.

5. Определение размера реального ущерба

21. Размер реального ущерба включает:

а) утрату или повреждение имущества, в том числе:

1) рыночную стоимость, находящихся на земельном участке объектов недвижимости (включая объекты незавершенного строительства) или затраты по их переносу на новое место;

2) рыночную стоимость плодово-ягодных, а также защитных или иных многолетних насаждений, включая рыночную стоимость неплодоносящих плодово-ягодных насаждений;

б) затраты, связанные с процедурой оформления права пользования изымаемого участка пропорционально истекшему сроку права пользования, а также затраты, понесенные в результате прекращения права пользования изымаемого земельного участка;

в) расходы на проведение работ по восстановлению качества земель.

Определение рыночной стоимости имущества является обязательным и оценщик должен исходить из того, что рыночная оценка имущества происходит как при условии добровольного отчуждения.

При расчетах размера реального ущерба применяются действующие на момент изъятия земельных участков цены на оборудование и материалы, а также расценки на строительно-монтажные и другие виды работ.

22. Рыночная стоимость находящихся на земельном участке объектов недвижимости определяется имущественным (затратным) подходом и (или) сравнительным подходом (методом прямого сравнения) в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики в области оценочной деятельности.

Обязательным условием включения в расчет реального ущерба рыночной стоимости объектов недвижимости является наличие документов, подтверждающих права собственности на них пользователя и (или) владельца земельного участка.

23. В случае если расположенные в пределах земельного участка объекты недвижимости принадлежат на праве собственности разным лицам, стоимость объектов недвижимости компенсируется собственникам путем выплаты им рыночной стоимости при соответствующем подтверждении их права собственности на объекты недвижимости.

24. При изъятии земель оценка водных источников (колодцев, скважин и тому подобное) производится по сметной стоимости работ на строительство новых водных источников равного дебита и качества воды, включая стоимость

проектно-изыскательских работ, скорректированных на физический износ данных объектов, определенный специалистом соответствующего профиля.

25. Для определения рыночной стоимости многолетних насаждений оценщиком применяются доходный и (или) имущественный (затратный) подходы в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики в области оценочной деятельности.

При оценке многолетних насаждений имущественным (затратным) подходом суммируются все виды затрат, связанные с их созданием и уходом за ними.

При оценке многолетних насаждений доходным подходом используется метод дисконтирования денежных потоков и учитываются следующие факторы:

а) возможность получения доходов от урожая только через определенный срок после закладки многолетних насаждений и на протяжении продуктивного жизненного цикла;

б) неравномерность получения урожая по годам;

в) периодичность плодоношения и другие особенности.

При определении дохода от многолетних насаждений учитываются общий период плодоношения, соответствующий продуктивному жизненному циклу, и средняя урожайность плодово-ягодной продукции. Издержки должны включать все расходы, связанные с созданием многолетних насаждений и уходом за ними.

26. Хозяйствующие субъекты и граждане, которым предоставляются права пользования и (или) владения на изымаемые земельные участки, по согласованию с заинтересованными владельцами и пользователями земли вместо возмещения стоимости объектов недвижимости могут осуществлять своими силами и средствами, а также силами подрядных организаций перенос объектов недвижимости на новое место.

В случае если при строительстве новых зданий, сооружений и других объектов предусматривается модернизация или расширение объекта, то дополнительные затраты на эти работы компенсируются теми, для кого ведется строительство.

27. Стоимость мелиоративных объектов, построенных за счет средств государственного или местного бюджетов до 1 января 1992 года и расположенных на землях, находящихся в пользовании и (или) владении хозяйствующих субъектов или граждан, при изъятии или временном занятии земельных участков возмещается новыми землепользователями, землевладельцами или арендаторами в местные бюджеты по действующим на момент изъятия земель расценкам на мелиоративное строительство.

28. Стоимость приватизированных мелиоративных объектов, находящихся в собственности хозяйствующих субъектов и расположенных на земельных участках, изъятых или временно занятых новыми землепользователями, землевладельцами или арендаторами, возмещается последними собственникам мелиоративных объектов.

29. Стоимость мелиоративных объектов, построенных после 1 января 1992 года за счет средств различных бюджетов, выплачивается органам государственной власти и органам местного самоуправления, за чей счет они были построены. В случае если обладатели прав на земельный участок в процессе эксплуатации мелиоративных объектов несли затраты на их реконструкцию или расширение, то при изъятии или временном занятии земельных участков указанные затраты подлежат возмещению понесшим убытки обладателям прав на земельные участки. При изъятии или временном занятии земельных участков, в результате которого частично или полностью нарушается работа оросительных, осушительных, противоэрозионных и противоселевых объектов и сооружений (систем), убытки определяются, исходя из сметной стоимости работ на строительство новых или реконструкцию существующих объектов и сооружений (систем), включая стоимость проектно-изыскательских работ, по нормам и ценам, действующим на момент изъятия земель.

30. Расходы, необходимые для восстановления ухудшенного качества, причиненные пользователю и (или) владельцу земельного участка в результате деятельности других лиц, определяются в размере суммы затрат, которые землепользователю, землевладельцу необходимо произвести на проведение почвенных, агрохимических и других специальных обследований и изысканий, а также мероприятий, обеспечивающих восстановление качества земель с целью приведения их в состояние, в котором они находились до ухудшения их качества (например, суммы затрат на проведение работ по рекультивации земель, по ликвидации последствий их загрязнения, захламления, переуплотнения, иссушения, заболачивания, опустынивания, подтопления, засоления, уничтожения, самовольного снятия и перемещения плодородного слоя, порчи земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами, агрохимикатами и иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами производства и потребления и так далее).

Определение размера расходов, необходимых для восстановления ухудшенного качества земель в результате деятельности других лиц, осуществляется на основании анализа договоров, заключенных обладателями прав на земельные участки, направленных на проведение работ необходимых для восстановления ухудшенного качества земель, а также на основании данных финансовой отчетности, расходных документов по заработной плате и других документов бухгалтерского учета, в том числе и первичных, на которых эти данные основываются.

6. Определение размера упущенной выгоды

31. Упущенная выгода является частью убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением их прав либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, которая вызывается прекращением получения ежегодного дохода при обычных

условиях гражданского оборота с этих земель в расчете на период, необходимый для восстановления нарушенного производства, в соответствии с земельным законодательством Приднестровской Молдавской Республики, но не более двух лет.

32. Расчет размера упущенной выгоды осуществляется путем дисконтирования будущих, не полученных за период восстановления нарушенного производства доходов (не более двух лет), которые обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены.

33. Упущенная выгода рассчитывается путем дисконтирования величины денежного потока по формуле:

$$УВ = \frac{ДП1}{r} - \frac{ДП2}{(1-r)^2},$$

где:

УВ – упущенная выгода,

ДП1, ДП2 – денежный поток первого и второго года восстановления нарушенного производства соответственно;

r – ставка дисконтирования денежных потоков.

34. Денежным потоком выступает чистый доход обладателей прав на земельные участки, определяемый как разница за определенный период времени между денежными поступлениями и денежными выплатами.

Денежный поток определяется двумя способами:

а) аналитическим – на основании анализа полученного чистого дохода в предыдущие периоды при условии, что на момент изъятия не произошло существенных изменений видов деятельности по сравнению с анализируемым периодом предыдущих лет;

б) прогнозным – на основании прогнозирования будущего денежного потока при условии, что на момент изъятия произошли существенные изменения видов деятельности по сравнению с анализируемым периодом предыдущих лет.

35. Денежный поток первого и второго года восстановления нарушенного производства при определении аналитическим способом рассчитывается как средний размер чистого дохода (чистой прибыли и амортизационных отчислений), полученного за 5 лет, предшествующих году, в котором произведено изъятие земель.

При этом сумма фактического чистого дохода пересчитывается в долларовый эквивалент поквартально, по средневзвешенному курсу рубля ПМР к доллару США.

Размер чистого дохода (чистой прибыли и амортизационных отчислений) рассчитывается на основании финансовой отчетности, заверенной налоговой инспекцией.

36. Денежный поток при определении прогнозным способом рассчитывается как прогнозная годовая величина суммы чистого дохода

(чистой прибыли и амортизационных отчислений), которую получили бы обладатели прав на земельные участки при обычных условиях гражданского оборота на основании финансовой отчетности за период, предшествующий изъятию земли (но не более 1 года) и иной первичной документации. При этом прогнозирование осуществляется в долларовом эквиваленте.

37. В рамках периода восстановления нарушенного производства величина денежного потока, не полученного обладателями прав на земельные участки, определяется как разница между величиной денежного потока за определенный период времени, который получили бы обладатели прав на земельные участки при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены, и наиболее вероятной величиной денежного потока за соответствующий период времени, который могут получить обладатели прав на земельные участки в условиях нарушения их прав.

При этом в рамках периода восстановления нарушенного производства условия землепользования принимаются идентичными (равными) условиям землепользования, существовавшим у обладателей прав на земельные участки до нарушения их права.

Основными признаками, по которым определяется идентичность (равенство) условий землепользования, могут быть объем и характер правомочий обладателей прав на земельные участки, формы и размер выгод, размер, риск и время получения денежного потока от использования земельных участков и иные характеристики условий землепользования.

38. При определении величины денежного потока в соответствии с обычными условиями гражданского оборота учитываются следующие признаки обычных условий гражданского оборота:

- а) наибольшая вероятность условий использования земельного участка обладателями прав на земельные участки;
- б) подтвержденность анализом рынка сделанных предположений;
- в) типичность условий функционирования рынка;
- г) отсутствие воздействий непредвиденных обстоятельств или обстоятельств, трактуемых в качестве непреодолимой силы.

39. Ставка дисконтирования денежного потока включает:

- а) безрисковую доходность капитала;
- б) величину премии за риск, связанный с осуществлением на земельном участке предпринимательской деятельности обладателем права.

Безрисковая доходность капитала определяется как доходность при наименее рискованном вложении капитала (например, доходность по депозитам, размещенным в коммерческих банках Приднестровской Молдавской Республики: данные о средневзвешенной процентной ставке по привлеченным депозитам физических и юридических лиц на момент изъятия земельных участков).

Величина премии за риск устанавливается равной ставке рефинансирования по долгосрочным или краткосрочным кредитам, которая утверждена центральным банком Приднестровской Молдавской Республики и действует на момент изъятия земельных участков. Допускается изменение

ставки до 7% исходя из риска предпринимательской деятельности по отрасли, в которой физическое или юридическое лицо осуществляет финансово-хозяйственную деятельность.

40. При изъятии или временном занятии земельных участков, ограничении прав на них либо ухудшении качества земель в результате деятельности других лиц, доказательствами объемов и размеров упущенной выгоды служат предварительные заключенные договоры с поставщиками, договоры с заготовительными, торговыми организациями о реализации готовой продукции и товаров, требования и обязательства организации, в том числе установленные в судебном порядке, планы внутрихозяйственного потребления, технико-экономические обоснования восстановления нарушенного производства, бизнес-планы и иная достаточная и достоверная информация о денежном потоке за период восстановления нарушенного производства. Наличие таких подтверждений в виде доказательств является обязательным.

41. Порядок расчета упущенной выгоды применяется также и для ее исчисления в случаях ограничения прав землепользователей, землевладельцев и арендаторов или ухудшения качества их земель, если данные ограничения прав или ухудшение качества приводят к снижению ежегодного дохода за период, после которого права землепользователей, землевладельцев и арендаторов и качество их земель восстанавливаются. Период восстановления нарушаемого производства устанавливается землеустроительным проектом по отдельным видам нарушаемого и восстанавливаемого производства.

7. Определение размера убытков, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами

42. Размер убытков, которые несут пользователи и (или) владельцы, арендаторы в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, определяется как сумма расходов, которые понесли или должны понести обладатели прав на земельные участки в соответствии с установленной законом и (или) договором ответственностью перед третьими лицами, в связи с досрочным прекращением обязательств (в том числе расходов по выплате третьим лицам штрафов, неустоек, пени, процентов за пользование чужими денежными средствами, потери сумм задатка, а также по выплате третьим лицам сумм, понесенных ими убытков в связи с досрочным прекращением обязательств, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики).

43. Для определения размера убытков, которые причинены обладателям прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, осуществляется анализ действующего законодательства Приднестровской Молдавской Республики, договоров, заключенных обладателями прав на земельные участки с третьими лицами, на предмет установления видов

и размера ответственности, которую должны понести обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате изъятия земельных участков.

Для расчета и подтверждения размера понесенных убытков также используются данные финансовой отчетности, расходные документы по заработной плате и другие документы бухгалтерского учета, в том числе и первичные, на которых эти данные основываются.

8. Проведение расчета размера возмещения и оформление результатов

44. При проведении расчета размера возмещения пользователю и (или) владельцу изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением их прав либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц проводятся следующие работы:

а) устанавливаются количественные и качественные характеристики земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости (включая объекты незавершенного строительства), объектов многолетних насаждений (плодово-ягодных, защитных или иных многолетних насаждений) путем сбора и обработки:

1) правоустанавливающих документов, сведений об обременениях земельных участков и находящихся на них объектов имущества правами иных лиц;

2) данных кадастрового и технического учета, относящихся к земельным участкам и находящимся на них объектам недвижимости, объектам многолетних насаждений;

3) информации о технических и эксплуатационных характеристиках земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости, объектов многолетних насаждений;

4) другой информации, связанной с земельными участками и иными находящимися на них объектами имущества, необходимой для установления количественных и качественных характеристик;

б) определяется и анализируется рынок объектов недвижимости, объектов многолетних насаждений с закрепленными за ними земельными участками, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также аналоги объектов недвижимости, объектов многолетних насаждений с закрепленными за ними земельными участками и обосновывается их выбор;

в) осуществляются необходимые расчеты размера возмещения убытков с учетом полученных количественных и качественных характеристик земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости, объектов многолетних насаждений результатов анализа рынка, а также рисков и другой информации;

г) определяется итоговая величина размера возмещения.

45. Итоговая величина размера убытков рассчитывается путем сложения:

- 1) размера реального ущерба;
- 2) размера упущенной выгоды;
- 3) размера убытков, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

46. Итоговая величина размера возмещения выражается в рублях ПМР на дату, по состоянию на которую проведен расчет, в виде единой величины.

47. Расчет возмещения оформляется в виде акта о размере возмещения (далее – акта), содержащего итоговую величину возмещения в виде единой величины с указанием:

а) рыночной стоимости права пользования и (или) владения земельным участком (при изъятии земельных участков);

б) размера убытков, причиненных пользователю и (или) владельцу изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением их прав либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, в том числе:

- 1) размера реального ущерба;
- 2) размера упущенной выгоды, включающего недополученный доход, который лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота из расчета периода, необходимого для восстановления прерванного производства;
- 3) размера убытков, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

48. Акт составляется в письменной форме. Акт не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В акте в обязательном порядке указываются дата проведения расчетов выкупной цены, используемые методы и процедура расчета, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения расчетов выкупной цены, отраженных в акте.

В акте должны быть указаны:

- а) дата составления и порядковый номер акта;
- б) основание для проведения расчетов выкупной цены;
- в) дата проведения расчетов;
- г) состав комиссии, которая произвела расчеты, а также данные о привлеченных к работе специалистах;
- д) сведения о государственной регистрации права на земельный участок;
- е) сведения об обременениях прав на земельный участок;
- ж) основание возникновения права на земельный участок у их обладателей;
- з) определение правомочий обладателей прав на земельные участки;
- и) описание земельного участка (количественная, качественная и экономическая характеристики), в том числе целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, права иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок;

- к) описание улучшений земельного участка;
- л) фотографии земельного участка;
- м) характеристика состояния рынка прав на земельные участки, объектов недвижимости, объектов многолетних насаждений;
- н) примененные методы расчета и пояснения к произведенным расчетам (описание исходных данных, показателей, коэффициентов, используемых в расчетах и так далее) в соответствии с дайной методикой, а также нормативной правовой базой в сфере гражданского и земельного законодательства в области оценочной деятельности, действующего в Приднестровской Молдавской Республике;
- о) перечень использованных при проведении расчета нормативных правовых документов, финансовых документов, а также иных данных с указанием источников их получения;
- п) итоговая величина возмещения в порядке, предусмотренном пунктом 47 настоящего Положения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.

Акт может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению комиссии, существенно важными для полноты отражения произведенного расчета возмещения. Акт может содержать и иные сведения, предусмотренные законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

