



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 27 января 2022 г. № 59

МОСКВА

Об утверждении Положения о возмещении убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации

В соответствии с пунктом 12 статьи 39⁴⁶, пунктом 5 статьи 57, статьей 57¹ 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 при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также правообладателей расположенных на земельных участках объектов 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 изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц" (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 27 января 2022 г. № 59

ПОЛОЖЕНИЕ

**о возмещении убытков при ухудшении качества земель,
ограничении прав собственников земельных участков,
землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных
участков, а также правообладателей расположенных на земельных
участках объектов недвижимости**

I. Общие положения

1. Настоящее Положение устанавливает:

а) порядок определения состава и размера убытков, предусмотренных главой VIII Земельного кодекса Российской Федерации;

б) порядок заключения соглашения о возмещении убытков и условия такого соглашения;

в) порядок заключения соглашения о выкупе земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества в связи с невозможностью их использования в соответствии с ранее установленным разрешенным использованием в результате установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории;

г) порядок возмещения убытков, предусмотренных главой VIII Земельного кодекса Российской Федерации;

д) порядок предоставления возмещения за прекращение прав на земельный участок в связи с невозможностью его использования в соответствии с ранее установленным разрешенным использованием в результате установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории;

е) случаи и правила учета платы за публичный сервитут при возмещении убытков, причиненных в связи с установлением или изменением зоны с особыми условиями использования территории

в результате осуществления деятельности, для обеспечения которой установлен публичный сервитут.

2. Настоящее Положение не распространяется на случаи возмещения вреда в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2018 г. № 1730 "Об утверждении особенностей возмещения вреда, причиненного лесам и находящимся в них природным объектам вследствие нарушения лесного законодательства".

Определение размера возмещения при выкупе земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, а также возмещения за прекращение прав на земельные участки осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

II. Определение состава и размера убытков, предусмотренных главой VIII Земельного кодекса Российской Федерации

1. Определение состава убытков

3. Состав убытков определяется исходя из необходимости полного возмещения убытков лицу, право которого нарушено.

4. В состав убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, включаются:

а) убытки, определенные исходя из стоимости подготовки проекта рекультивации земель и ее проведения (включая расходы на почвенные, геоботанические и другие обследования, обеззараживание земель, стоимость работ по выравниванию земель, приобретение почвы, внесение агрохимикатов и иных удобрений, приобретение и внесение семян для биологической рекультивации и иные мероприятия, связанные с рекультивацией земель);

б) убытки в размере рыночной стоимости земельного участка и расположенных на нем зданий, сооружений, находящихся в них помещений, объекта незавершенного строительства - в случае необходимости консервации такого земельного участка;

в) убытки, вызванные уменьшением рыночной стоимости земельного участка при невозможности полного восстановления полезных свойств почвы, в том числе путем рекультивации;

г) убытки, вызванные перерывом в хозяйственной деятельности на время осуществления рекультивации земель;

д) убытки, возникающие в связи с расторжением договоров в связи с невозможностью их исполнения, если причиной их расторжения явилось ухудшение качества земель в результате деятельности других лиц;

е) убытки в виде упущенной выгоды, вызванные невозможностью осуществления правообладателем земельного участка своей деятельности в связи с ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;

ж) убытки, связанные с расходами на подготовку проекта мелиорации земель и ее проведение;

з) иные убытки, причиненные ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц.

5. В состав убытков, причиненных ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, а также правообладателей объектов недвижимого имущества или иными причинами, указанными в главе VIII и статье 107 Земельного кодекса Российской Федерации, включаются:

а) убытки, связанные с уменьшением рыночной стоимости земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества (прав на них);

б) убытки, вызванные расходами, связанными с приведением хозяйственной деятельности на земельном участке в соответствие с ограничениями использования земельных участков, возникшими в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории или изменением правового режима земельного участка;

в) убытки, возникающие в связи с расторжением договоров по причине невозможности их исполнения из-за ограничения прав или наступления иных причин, повлекших возникновение убытков, в том числе повлекших невозможность исполнения обязательств перед третьими лицами;

г) убытки, вызванные расходами на инженерные изыскания, проектирование, подготовку и осуществление строительства, которые начаты до дня ограничения прав или наступления иных причин, повлекших возникновение убытков, если размещение соответствующего здания, сооружения не допускается в связи с такими ограничениями прав или иными причинами, повлекшими возникновение убытков;

д) денежные средства, выплачиваемые в качестве возмещения убытков за неотделимые улучшения, в том числе насаждения, которые были повреждены или иным образом стали недоступны для использования правообладателем земельного участка;

е) убытки, причиненные в результате деятельности, осуществляемой в связи с ограничением прав, связанные в том числе с повреждением

имущества (в том числе вследствие аварии или в связи с предотвращением аварии);

ж) убытки, вызванные расходами, связанными с возобновлением деятельности, прерванной в связи с наступлением ограничения прав или иных причин, повлекших возникновение убытков, в случае если земельный участок и иной объект недвижимого имущества (при его наличии) не могут быть использованы в соответствии с установленным разрешенным использованием и назначением (указанные расходы не учитываются при наличии неустраненных нарушений, выявленных в рамках государственного земельного надзора и связанных с неиспользованием земельного участка по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации);

з) убытки в виде упущенной выгоды, вызванные невозможностью осуществления правообладателем земельного участка своей деятельности в связи с наступлением причин, повлекших возникновение убытков;

и) убытки, вызванные расходами, связанными с приведением параметров и (или) разрешенного использования (назначения) зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства в соответствие с установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории, ограничениями использования земельных участков;

к) денежные средства, выплачиваемые в качестве возмещения убытков, связанных с реконструкцией, которая была начата по правилам, предусмотренным законодательством о градостроительной деятельности до дня наступления ограничения прав или иной причины, повлекшей возникновение убытков, а также средства, выплачиваемые в качестве возмещения убытков, связанных с проведением капитального ремонта, начатого до дня наступления причин, повлекших возникновение убытков, которые не могут быть завершены в связи с ограничением прав или наступлением иной причины, повлекшей возникновение убытков, либо в связи с изменением условий завершения строительства объектов незавершенного строительства;

л) убытки, связанные с расходами на осуществление сноса зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, которые определяются с учетом рыночной стоимости сносимых зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (включая расходы, связанные с подготовкой проекта организации работ по сносу объекта, и расходы на проведение работ по сносу);

м) убытки, которые пользователь жилого помещения несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым

помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае если соглашением, заключенным с собственником жилого помещения, не предусмотрено сохранение права пользования 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, связанных с использованием жилого помещения, перед третьими лицами, в том числе убытки в виде упущенной выгоды;

н) иные убытки, причиненные ограничением прав или иными причинами, повлекшими возникновение убытков.

2. Определение размера убытков

6. Размер убытков определяется путем сложения размера реального ущерба, понесенного правообладателем земельного участка и (или) объекта недвижимого имущества, и размера упущенной выгоды этого лица.

7. Определение размера убытков осуществляется с учетом требований Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" лицами, указанными в пункте 3 статьи 57, пункте 8 статьи 57¹ Земельного кодекса Российской Федерации, или привлеченными ими лицами в отношении объектов гражданских прав, прав требований и обязательств. Для определения размера убытков применяются особенности определения размера возмещения, установленные статьями 56⁸, 57¹ и 107 Земельного кодекса Российской Федерации.

В случае если определение убытков возможно на основании соглашений, бухгалтерской отчетности, результатов экспертиз и других документов, подтверждающих убытки, определение размера убытков осуществляется на основании таких документов без проведения рыночной оценки.

Положения абзаца второго настоящего пункта не распространяются на случаи определения убытков, связанных с уменьшением рыночной стоимости земельного участка и (или) объектов недвижимого имущества, прекращением прав на земельный участок и (или) объектов недвижимого имущества, при наличии спора о стоимости земельного участка и (или) объектов недвижимого имущества или прав на них.

8. При определении размера убытков учитываются:

а) установленные виды разрешенного использования земельного участка и (или) здания, сооружения на день, предшествующий дню наступления причины, повлекшей возникновение убытков;

б) ограничения прав и обременения недвижимого имущества, существовавшие до наступления причины, повлекшей возникновение убытков;

в) обычные условия рынка, определяющие доходность использования земельного участка и (или) иных объектов недвижимого имущества;

г) невозможность осуществления всех видов деятельности на земельном участке, предусмотренных его разрешенным использованием, в силу наступления причины, повлекшей возникновение убытков.

9. При определении размера реального ущерба учитываются совокупные расходы, необходимые для восстановления нарушенного права лица, которому причинены убытки.

10. Размер реального ущерба, который причинен правообладателям земельных участков досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, в связи с наступлением причин, повлекших возникновение 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, связанных с проведением работ, необходимых для реализации условий договора, расходов по выплате третьим лицам штрафов, неустоек, пеней, процентов за пользование чужими денежными средствами, а также потерь сумм задатка.

11. В целях настоящего Положения для расчета реального ущерба доход определяется как разница между размером денежных средств, полученных от использования земельного участка и (или) объектов недвижимого имущества, и размером затрат, необходимых для получения денежных средств от использования такого земельного участка и (или) объектов недвижимого имущества.

12. При определении размера упущенной выгоды определяются неполученные правообладателем земельного участка и (или) объектов недвижимого имущества доходы, которые определяются в соответствии с пунктом 13 настоящего Положения и которые правообладатель

земельного участка и (или) объектов недвижимого имущества мог бы получить при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено, в расчете на разумный срок, необходимый для восстановления нарушенного права.

При расчете размера упущенной выгоды учитываются готовность земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества к использованию в соответствии с разрешенным использованием в целях получения дохода и наличие прочих условий получения такого дохода, а также требования правил землепользования и застройки и ограничений прав, установленных на день наступления причины, повлекшей возникновение убытков.

13. В целях настоящего Положения для расчета упущенной выгоды неполученный доход определяется как разница между доходом правообладателя земельного участка и (или) объекта недвижимого имущества от использования такого земельного участка и (или) объекта недвижимого имущества до наступления причины, повлекшей возникновение убытков, и доходом после наступления причины, повлекшей возникновение убытков, в том числе разница между доходами, которые он мог бы получить от использования имущества до и после наступления причины, повлекшей возникновение убытков.

14. Размер упущенной выгоды определяется в виде приведенного неполученного дохода на день восстановления нарушенного права по ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день наступления причины, повлекшей возникновение убытков.

15. Размер убытков определяется с учетом следующих особенностей:

а) при расчете размера возмещения публично-правовым образованиям не учитываются убытки, связанные с изменением рыночной стоимости земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории;

б) в случае сноса здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в связи с их нахождением в границах зоны с особыми условиями использования территории, в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями исключительно по основанию их несоответствия обязательным требованиям к количеству этажей и (или) высоте объекта, или приведения параметров таких здания, сооружения, объекта незавершенного строительства и (или) их разрешенного

использования (назначения) в соответствии с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории, при расчете размера возмещения убытков, указанных в подпунктах "и" - "л" пункта 5 настоящего Положения, убытки определяются исходя из параметров зданий, сооружений, соответствующих установленным требованиям, в том числе требованиям разрешений на строительство;

в) при расчете размера возмещения убытков, причиненных гражданам - нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в многоквартирных домах, такие убытки определяются исходя из расходов, связанных с изменением места проживания указанных лиц и их переездом.

16. Убытки, предусмотренные пунктами 4 и 5 настоящего Положения, в отношении каждой причины, повлекшей возникновение убытков, возмещаются однократно.

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

18. Если убытки возникают в отношении части земельного участка, учитывается возможность продолжать использование земельного участка в целом в соответствии с его разрешенным использованием.

19. При определении размера убытков, причиненных правообладателю земельного участка и (или) объекта недвижимого имущества, использующему их на основании договора, необходимо учитывать срок, оставшийся до дня его окончания, и право этого лица на возобновление или заключение договора на новый срок.

20. Сроком восстановления нарушенного права, в том числе для определения расходов, связанных с организацией деятельности, прерванной в связи с причинением убытков, для целей настоящего раздела считается разумный срок, в течение которого правообладатели земельного участка смогут достичь прежних условий использования земельного участка и (или) иной недвижимости - видов, размеров и времени получения дохода.

Положения настоящего пункта применяются в случае возобновления на используемом или ином земельном участке деятельности, прерванной в связи с причинением убытков, или в случае прекращения действия ограничений.

21. Уменьшение рыночной стоимости земельного участка или объекта недвижимого имущества (рыночной стоимости прав на них) определяется как разница между рыночной стоимостью земельного участка или объекта недвижимого имущества на день, предшествующий дню наступления причины, повлекшей возникновение убытков, и их рыночной стоимостью с учетом наступивших причин.

22. Стоимость насаждений, иных неотделимых улучшений земельного участка, которые были повреждены или иным образом стали недоступны для хозяйственного использования правообладателем земельного участка, учитывается при определении уменьшения его рыночной стоимости, если убытки причинены собственнику земельного участка, или в качестве отдельного вида убытков, если убытки причинены иному правообладателю земельного участка.

23. Стоимость насаждений, указанных в пункте 22 настоящего Положения, рассчитывается:

а) 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 3 года стоимость урожая соответствующего вида и сорта однолетних насаждений, сложившаяся в субъекте Российской Федерации по месту нахождения участка;

б) исходя из средней стоимости спелых многолетних насаждений или полученной из них древесины, сложившейся в субъекте Российской Федерации по месту нахождения участка, за вычетом расходов на их рубку и вывоз до ближайшего населенного пункта. Стоимость насаждений не учитывается, если полученная от их вырубki древесина не является собственностью правообладателя земельного участка;

в) исходя из средней стоимости рассады (саженцев) соответствующих сортов, пестицидов, агрохимикатов и иных удобрений, необходимых сельскохозяйственных, лесохозяйственных и мелиоративных работ, осуществляемых до наступления полной спелости многолетних сельскохозяйственных культур и насаждений, а также стоимости выращивания ягодников, виноградников, хмельников, чайных плантаций или плодовых садов до начала плодоношения, но не менее 5 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 пестицидов, агрохимикатов и иных удобрений, применяемых для их выращивания.

24. Стоимость однолетних сельскохозяйственных культур не учитывается в составе реального ущерба, если документами государственного земельного надзора подтверждается неиспользование соответствующих земельных участков в целях выращивания таких сельскохозяйственных культур на протяжении не менее чем одного года на день причинения убытков.

III. Заключение соглашения о возмещении убытков и условия такого соглашения

25. Соглашение о возмещении убытков заключается в письменной форме или в форме электронного документа.

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

26. Соглашение о возмещении убытков должно содержать:

а) сведения о сторонах соглашения:

полное и сокращенное наименования, организационно-правовая форма, место нахождения - для юридического лица;

фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), место жительства, реквизиты документа, удостоверяющего личность, - для физического лица и индивидуального предпринимателя;

б) кадастровые номера земельных участков и (или) объекта недвижимого имущества, в отношении которых возникают убытки;

в) сведения о правах на земельные участки и (или) объект недвижимого имущества, в отношении которых причинены убытки;

г) причину, вследствие которой возникли убытки;

д) состав и размер причиненных убытков в денежном выражении;

е) форму, размер и порядок предоставления возмещения убытков (единовременно или несколькими платежами), в том числе срок предоставления такого возмещения, а в случае натурального возмещения убытков - перечень имущества, работ, обеспечивающих возмещение убытков, и их рыночную стоимость, порядок предоставления натурального возмещения;

ж) банковские реквизиты для зачисления денежных средств, получаемых в счет возмещения убытков.

27. В случае необходимости сноса здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, приведения их параметров и (или) разрешенного использования (назначения) в соответствии с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории, соглашение о возмещении убытков помимо сведений, предусмотренных пунктом 26 настоящего Положения, также должно содержать:

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

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

в) порядок возмещения стоимости работ, указанных в подпункте "а" настоящего пункта, и стоимости проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства или проектной документации на реконструкцию здания или сооружения, если такая документация на день заключения соглашения отсутствует.

28. Соглашение о возмещении убытков заключается в связи с требованием о возмещении убытков, предъявленным правообладателем недвижимости или его представителем, путем направления такого требования в форме документа на бумажном носителе почтовым отправлением с уведомлением о вручении либо в форме электронного документа по официальному адресу электронной почты лица, возмещающего убытки.

Лицо, возмещающее убытки, также вправе предложить заинтересованному правообладателю подписать соглашение о возмещении убытков без предварительного предъявления этим лицом требования о возмещении убытков, направив ему 2 подписанных экземпляра проекта соглашения в форме документа на бумажном носителе почтовым отправлением с уведомлением о вручении.

29. Требование о возмещении убытков должно содержать:

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

б) наименование и место нахождения юридического лица, предъявляющего соответствующее требование, 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, а также фамилию, имя и отчество (последнее - при наличии) гражданина, действующего в интересах юридического лица;

в) сведения о правах на земельный участок и (или) объект недвижимого имущества, в отношении которого причинены убытки;

г) кадастровый номер объекта недвижимого имущества (при наличии), в отношении которого возникают убытки;

д) описание действий, решений или событий, явившихся причиной убытков, и дату их наступления;

е) размер убытков;

ж) предполагаемые сроки перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, сноса зданий, сооружений (при необходимости);

з) форму возмещения (денежная и (или) натуральная);

и) банковские реквизиты правообладателя недвижимости (в случае выбора возмещения в денежной форме);

к) 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 др.) в случае, если возмещение полностью или частично предполагается предоставить в натуральной форме;

л) указание на способ связи с правообладателем недвижимости (почтовый адрес, номер телефона, адрес электронной почты).

30. К требованию о возмещении убытков прилагаются:

а) копии документов, подтверждающих личность лица, предъявившего требование, и его права на земельный участок и (или) объект недвижимого имущества;

б) документ, подтверждающий полномочия представителя правообладателя недвижимости, в случае если требование 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" в отношении объектов гражданских прав, прав требований, обязательств, проект организации работ по сносу объекта капитального строительства, которые представляются исключительно по желанию правообладателя недвижимости.

31. В срок, не превышающий 60 календарных дней со дня поступления требования о возмещении убытков, лицо, возмещающее убытки:

а) направляет правообладателю недвижимости 2 подписанных экземпляра проекта соглашения о возмещении убытков, условия которого соответствуют требованию о возмещении убытков либо которое подготовлено на иных условиях, в том числе относительно размера убытков. К проекту соглашения о возмещении убытков должны быть приложены документы, необходимые для определения условий соглашения, в том числе отчет об оценке, подтверждающий размер убытков, если указанные документы не были представлены вместе с соответствующим требованием;

б) направляет правообладателю недвижимости уведомление об отказе в заключении соглашения о возмещении убытков с указанием причин отказа.

32. Уведомление об отказе в заключении соглашения о возмещении убытков может быть направлено правообладателю недвижимости в следующих случаях:

а) требование о возмещении убытков не содержит сведений и документов, предусмотренных пунктами 29 и 30 настоящего Положения, необходимых для заключения соглашения;

б) пропущен срок предъявления требования о возмещении убытков, предусмотренный пунктами 11 и 13 статьи 57¹ Земельного кодекса Российской Федерации;

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

г) лицо, направившее требование о возмещении убытков, не является правообладателем объекта недвижимого имущества, его представителем либо указанное требование направлено лицу, не являющемуся лицом, возмещающим убытки.

33. Документы, указанные в пункте 30 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 указано на возможность заключения соглашения в виде электронного документа, который в таком случае направляется по адресу электронной почты, указанному в этом требовании.

34. Документы, указанные в подпункте "а" пункта 31 настоящего Положения, если такие документы направлены на бумажном носителе, считаются доставленными правообладателю недвижимости:

а) в день вручения правообладателю недвижимости заказного письма с уведомлением о вручении по почтовому адресу, который указан им в качестве почтового адреса для связи с ним, либо (при отсутствии такого адреса в требовании о возмещении убытков) по адресу, по которому осуществляется связь и который содержится в Едином государственном реестре недвижимости (при его наличии);

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

в) в день вручения правообладателю недвижимости (его представителю, направившему соответствующее требование) документов лицом, возмещающим убытки, лично под расписку.

35. Документы, указанные в пункте 30 настоящего Положения, направленные в форме электронного документа, считаются доставленными правообладателю недвижимости со дня отправки ему таких документов по адресу электронной почты, указанному в требовании о возмещении убытков.

36. В случае если по истечении 60 календарных дней со дня получения правообладателем недвижимости документов в соответствии с пунктами 34 или 35 настоящего Положения соглашение о возмещении убытков не заключено, в том числе с учетом предложений правообладателя недвижимости об изменении условий этого соглашения, то споры, в том числе связанные с условиями такого соглашения, рассматриваются судом.

IV. Заключение соглашения о выкупе земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества в связи с невозможностью их использования в соответствии с ранее установленным разрешенным использованием в результате установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории

37. Соглашение о выкупе земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества заключается в случаях, если в связи с установлением или изменением зоны с особыми условиями использования территории невозможно использование земельного участка (расположенных на земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства) в соответствии с видом его разрешенного использования, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости, а в случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о виде разрешенного использования указанного земельного участка - исходя из цели предоставления такого земельного участка, указанной в документе, подтверждающем право на такой земельный участок, либо в случае отсутствия указанного документа - исходя из разрешенного использования, соответствующего назначению объектов недвижимого имущества.

38. Соглашение о выкупе земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества заключается в отношении земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества собственником этого земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества.

Одновременно с соглашением о выкупе земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества заключается соглашение о предоставлении возмещения за прекращение прав на земельный участок, в случае если на земельном участке, используемом на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения, праве аренды или безвозмездного пользования, расположен объект недвижимости, находящийся в собственности землепользователя, землевладельца или арендатора земельного участка.

39. Соглашение о выкупе земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества заключается в письменной форме или в форме электронного документа.

Соглашение о выкупе земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества, заключенное в форме электронного документа, должно быть подписано усиленной квалифицированной электронной подписью.

40. Соглашение о выкупе земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества должно содержать сведения, указанные в пункте 26 настоящего Положения, а также:

- а) сведения о недвижимом имуществе в объеме, требующемся для описания предмета договора купли-продажи недвижимого имущества;
- б) выкупную цену недвижимого имущества;
- в) срок передачи недвижимого имущества.

41. Соглашение о выкупе земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества заключается в связи с требованием о выкупе земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества, предъявленным правообладателем недвижимости или его представителем, путем его направления в форме документа на бумажном носителе почтовым отправлением с уведомлением о вручении либо в форме электронного документа по официальному адресу электронной почты лица, возмещающего убытки.

Лицо, возмещающее убытки, также вправе предложить заинтересованному правообладателю подписать соглашение о выкупе земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества без предварительного предъявления этим лицом требования о возмещении убытков, направив ему 2 подписанных экземпляра проекта соглашения в форме документа на бумажном носителе почтовым отправлением с уведомлением о вручении.

42. Заключение соглашения о выкупе земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества осуществляется в порядке, установленном пунктами 29 - 36 настоящего Положения с учетом особенностей, предусмотренных пунктами 43 и 44 настоящего Положения.

43. Требование о выкупе земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества помимо сведений, указанных в подпункте "е" пункта 29 настоящего Положения, должно содержать указание на стоимость имущества, подлежащего выкупу.

44. Уведомление об отказе в заключении соглашения о выкупе земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества направляется правообладателю недвижимости в том числе в случае, если требование о выкупе земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества не содержит сведений, предусмотренных пунктом 43 настоящего Положения.

V. Возмещение убытков, предусмотренных
главой VIII Земельного кодекса Российской Федерации

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

а) о выкупе земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества;

б) о предоставлении возмещения за прекращение прав на земельный участок;

в) о возмещении убытков.

46. Возмещение убытков осуществляют лица, указанные в главе VIII Земельного кодекса Российской Федерации.

47. Возмещение убытков осуществляется на основании одного из соглашений, указанных в пункте 45 настоящего Положения, в денежной и (или) натуральной формах, которые определяются по соглашению сторон.

48. Не допускается возмещение убытков по одним и тем же причинам, повлекшим возникновение убытков, на основании нескольких соглашений, предусмотренных пунктом 45 настоящего Положения, за исключением случая, предусмотренного абзацем вторым пункта 38 настоящего Положения.

49. В случае если убытки причинены несколькими лицами, соглашения, указанные в пункте 45 настоящего Положения, заключаются с каждым из таких лиц, за исключением случая, указанного в абзаце втором настоящего пункта.

В случае если убытки причинены в связи с установлением или изменением зоны с особыми условиями использования территории (при условии пересечения зон с особыми условиями использования территории разных видов), соглашения, указанные в пункте 45 настоящего Положения, заключаются с тем из лиц, возмещающих убытки, в связи с деятельностью которого принято решение об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, предусматривающее наиболее строгие ограничения использования земельных участков.

50. В случаях, предусмотренных настоящим пунктом, возмещение убытков осуществляется с учетом следующих особенностей:

а) убытки, возникшие в связи с ограничением прав в результате установления защитных зон объектов культурного наследия, определяются исходя из понесенных лицом расходов, связанных с планируемым строительством, реконструкцией зданий, сооружений на земельном участке, в том числе в случае, если указанные убытки причинены в период

существования защитных зон объектов культурного наследия. Иные убытки, предусмотренные пунктом 5 настоящего Положения, возмещаются со дня установления зон охраны объектов культурного наследия, но не позднее чем через 2 года со дня установления защитных зон объектов культурного наследия;

б) убытки, связанные с планируемым строительством, реконструкцией зданий, сооружений на земельном участке и причиненные в период действия разрешения на строительство объекта капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории, возмещаются со дня установления или изменения такой зоны. Иные убытки, предусмотренные пунктом 5 настоящего Положения, возмещаются по истечении одного года со дня введения объекта капитального строительства в эксплуатацию либо со дня изменения зоны с особыми условиями использования территории, если решение о таком изменении принято до истечения указанного срока.

51. Прекращение действия обстоятельств, которые являлись основанием для заключения соглашений, указанных в пункте 45 настоящего Положения, не является основанием для изменения условий такого соглашения в его исполненной части.

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

53. Правообладатели земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества осуществляют самостоятельно расчет с третьими лицами в связи с невозможностью исполнения обязательств перед ними, основанных в том числе на заключенных с такими лицами договорах, в связи с наступлением причин, повлекших возникновение убытков.

VI. Предоставление возмещения за прекращение прав на земельный участок в связи с невозможностью его использования в соответствии с ранее установленным разрешенным использованием в результате установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории

54. Возмещение за прекращение прав на земельный участок осуществляется на основании решения суда или соглашения о предоставлении возмещения за прекращение прав на земельный участок.

55. Соглашение о предоставлении возмещения за прекращение прав на земельный участок заключается в отношении земельного участка, используемого на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения, праве аренды или безвозмездного пользования землевладельцем, землепользователем или арендатором этого участка.

56. Соглашение о предоставлении возмещения за прекращение прав на земельный участок, помимо сведений, предусмотренных пунктом 26 настоящего Положения, должно содержать:

а) информацию о правах на объект недвижимости, подлежащих прекращению;

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

57. Заключение соглашения о предоставлении возмещения за прекращение прав на земельный участок осуществляется в связи с требованием о возмещении за прекращение прав на земельный участок в порядке, установленном пунктами 29 - 36 настоящего Положения с учетом особенностей, предусмотренных пунктами 58, 59 и 61 настоящего Положения.

58. Требование о возмещении за прекращение прав на земельный участок помимо сведений, указанных в подпункте "е" пункта 29 настоящего Положения, должно содержать указание на стоимость прав, подлежащих прекращению.

59. Уведомление об отказе в заключении соглашения о предоставлении возмещения за прекращение прав на земельный участок направляется правообладателю недвижимости в том числе в случае, если требование о возмещении за прекращение прав на земельный участок не содержит сведений, предусмотренных пунктом 58 настоящего Положения.

60. Возмещение за прекращение прав осуществляется в порядке, установленном пунктами 46 - 53 настоящего Положения.

61. В течение 10 рабочих дней со дня поступления в уполномоченный исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления заключенного соглашения о предоставлении возмещения за прекращение прав на земельный участок уполномоченный исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает решение о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения земельным участком или направляет правообладателю земельного участка уведомление о досрочном прекращении договора аренды земельного участка, договора безвозмездного пользования земельным участком.

VII. Случаи и правила учета платы за публичный сервитут при возмещении убытков, причиненных в связи с установлением, изменением зоны с особыми условиями использования территории в результате осуществления деятельности, для обеспечения которой установлен публичный сервитут

62. При установлении сервитута убытки, причиненные правообладателю земельного участка в результате деятельности, осуществляемой правообладателем сервитута, определяются в соответствии с настоящим Положением.

63. Размер убытков, причиненных в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, уменьшается на размер платы за публичный сервитут, выплаченной правообладателю земельного участка в отношении части земельного участка, которая одновременно обременена публичным сервитутом и зоной с особыми условиями использования территории, установленной в связи с размещением сооружения на условиях публичного сервитута.

При этом убытки, предусмотренные пунктом 10 статьи 39⁴⁶ Земельного кодекса Российской Федерации, при их возникновении возмещаются отдельно.