

Действующая редакция (без изменений и дополнений)

ПРАВИТЕЛЬСТВО
ПРИДНЕСТРОВКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

12 февраля 2013 года

№ 24

Об утверждении Методики определения убытков
при изъятии земель сельскохозяйственного назначения
для государственных или муниципальных нужд

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), с целью установления порядка и методики определения платы за земельный участок сельскохозяйственного назначения, изымаемый для государственных или муниципальных нужд, Правительство Приднестровской Молдавской Республики

п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить Методику определения убытков при изъятии земель сельскохозяйственного назначения для государственных или муниципальных нужд (прилагается).
2. Настоящее Постановление вступает в силу со дня, следующего за днем официального опубликования.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВИТЕЛЬСТВА

П.СТЕПАНОВ

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Постановлению
Правительства
Приднестровской Молдавской
Республики
от 12 февраля 2013 года № 24

МЕТОДИКА
определения убытков при изъятии земель
сельскохозяйственного назначения
для государственных или муниципальных нужд

1. Общие положения

1. Настоящая Методика разработана в соответствии со статьей 299 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики, со статьей 97 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики и регламентирует порядок определения платы за земельный участок сельскохозяйственного назначения, изымаемый для государственных или муниципальных нужд (далее – выкупная цена).

2. Выкупная цена права пользования и (или) владения земельным участком сельскохозяйственного назначения включает в себя рыночную 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.

Выкупная цена, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с пользователем и (или) владельцем земельного участка. По соглашению с пользователем и (или) владельцем ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, другой земельный участок с зачетом стоимости отчуждаемого права пользования и (или) владения изымаемым земельным участком в выкупную цену.

3. Расчет выкупной цены производится межведомственной комиссией, созданной правовым актом Правительства Приднестровской Молдавской Республики. Межведомственная комиссия в ходе своей деятельности имеет право привлекать специалистов соответствующего профиля, знания которых необходимы для правильности и оперативности проведения соответствующих расчетов.

Расчет выкупной цены производится с учетом положений земельного и гражданского законодательства Приднестровской Молдавской Республики, а также действующего законодательства в области оценочной деятельности Приднестровской Молдавской Республики.

Споры, возникшие в отношении размера выкупной цены, разрешаются в судебном порядке.

2. Определение выкупной цены

4. При определении выкупной цены в нее включается:

а) рыночная стоимость права пользования и (или) владения земельным участком сельскохозяйственного назначения;

б) размер убытков, причиненных пользователю и (или) владельцу изъятием земельных участков сельскохозяйственного назначения для государственных или муниципальных нужд, включая убытки, которые возникают в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

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 сельскохозяйственного назначения

5. Расчет рыночной стоимости права пользования и (или) владения земельного участка сельскохозяйственного назначения, 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 сельскохозяйственного назначения 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 не 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 сельскохозяйственного назначения 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 сельскохозяйственного назначения для государственных или муниципальных нужд

6. При расчетах размеров убытков, причиненных пользователю и (или) владельцу изъятием земельных участков сельскохозяйственного назначения для государственных или муниципальных нужд, 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.

4.1. Определение размера реального ущерба

7. Размер реального ущерба включает:

а) утрату или повреждение имущества, в том числе:

1) рыночную стоимость, находящихся на земельном участке сельскохозяйственного назначения объектов недвижимости (включая объекты незавершенного строительства), связанных с сельскохозяйственным производством 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 не истекшему сроку права пользования, а также затраты, понесенные в результате прекращения права пользования изымаемого земельного участка.

Определение рыночной стоимости имущества, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, 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 сельскохозяйственного назначения цены на оборудование и материалы, а также расценки на строительно-монтажные и другие виды работ.

8. Рыночная стоимость находящихся на земельном участке объектов недвижимости, связанных с сельскохозяйственным производством, 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.

9. В случае если земельный участок и расположенные в его пределах 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.

10. 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.

11. 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.

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

4.2. Определение размера упущенной выгоды

13. Упущенная выгода является частью убытков, причиненных изъятием земель сельскохозяйственного назначения, 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.

14. 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 сельскохозяйственного назначения получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены.

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

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

где:

УВ – упущенная выгода,

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

r – ставка дисконтирования денежных потоков.

16. Денежным потоком выступает чистый доход обладателей прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения, 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.

17. 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 долларовой 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.

18. 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.

19. 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 для целей настоящих методических рекомендаций 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.

20. 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.

21. 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.

22. При изъятии сельскохозяйственных угодий 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 сельскохозяйственной организации, в том числе установленные в судебном порядке, планы внутривладельческого потребления, фактическое приобретение в необходимом количестве топлива, семян, доказательства производства необходимых агротехнических работ, 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.

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

23. Размер убытков, которые несут пользователи и (или) владельцы 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, возникающих 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).

24. 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.

5. Проведение расчета размера возмещения убытков и оформление результатов

25. При проведении расчета размера возмещения убытков, причиненных пользователю и (или) владельцу изъятием земельных участков сельскохозяйственного назначения для государственных или муниципальных нужд проводятся следующие работы:

а) устанавливаются количественные и качественные характеристики земельных участков сельскохозяйственного назначения и находящихся на них объектов недвижимости, (включая объекты незавершенного строительства), связанных с сельскохозяйственным производством, 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 убытков.

26. Итоговая величина размера возмещения убытков, причиненных пользователю и (или) владельцу изъятием земельных участков сельскохозяйственного назначения для государственных или муниципальных нужд, 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.

27. Итоговая величина размера возмещения убытков, причиненных пользователю и (или) владельцу изъятием земельных участков сельскохозяйственного назначения для государственных или муниципальных нужд, выражается в рублях на дату, по состоянию на которую проведен расчет, в виде единой величины.

28. Расчет выкупной цены оформляется в виде Заключения о размере выкупной цены (далее – Заключение), содержащего итоговую величину выкупной цены в виде единой величины с указанием:

а) рыночной стоимости права пользования и (или) владения земельным участком;

б) размера убытков, причиненных пользователю и (или) владельцу изъятием земельных участков сельскохозяйственного назначения для государственных или муниципальных нужд, в том числе:

- 1) размера реального ущерба;
- 2) 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;

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

29. Заключение составляется в письменной форме. Заключение не должно допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В заключении 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 заключении.

В заключении должны быть указаны:

- а) дата составления и порядковый номер заключения;
- 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 данной 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 выкупной цены в порядке, предусмотренном пунктом 26 настоящей методики, а также ограничения и пределы применения полученного результата.

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

Заключение должно быть пронумеровано, подписано всеми членами комиссии, постранично заверено подписью секретаря комиссии, скреплено печатью и утверждено руководителем исполнительного органа государственной власти, в функции которого входят вопросы земельных отношений.