ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 23 декабря 2015 г. № 1413

МОСКВА

Об утверждении Правил установления требований к возмещению убытков при предоставлении земельного участка для строительства наемного дома коммерческого или социального использования

На основании пункта 10 части 4 статьи 55^{27} Градостроительного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т :**

Утвердить прилагаемые Правила установления требований к возмещению убытков при предоставлении земельного участка для строительства наемного дома коммерческого или социального использования.

Председатель Правительства
Российской Федерации Д.Медведев

gost.e-ecolog.ru

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 23 декабря 2015 г. № 1413

П Р А В И Л А

установления требований к возмещению убытков при предоставлении земельного участка для строительства наемного дома коммерческого или социального использования

1. Настоящие Правила определяют порядок, в соответствии с которым в договоре об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или договоре об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования (далее - договор) устанавливаются требования к возмещению, в том числе форме и размеру возмещения, убытков в форме упущенной выгоды от предоставления земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (далее - убытки) и условия такого возмещения.

2. Возмещение убытков осуществляется лицом, заключившим договор, в случае его расторжения в связи с прекращением использования здания в качестве наемного дома до истечения срока действия договора, а также в случае его расторжения в связи с изменением цели использования здания в качестве наемного дома социального использования (наемный дом социального использования становится наемным домом коммерческого использования), если договор предусматривает строительство и эксплуатацию наемного дома социального использования, до истечения срока действия договора (далее - расторжение договора).

3. В договоре устанавливаются следующие требования к возмещению убытков:

а) убытки возмещаются в денежной форме;

б) размер подлежащих возмещению убытков, определяемый как разница между доходами, которые были бы получены от предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, и фактически полученными доходами от предоставления земельного участка в соответствии с договором, скорректированная с учетом срока фактического использования здания в соответствии с целью, установленной в договоре, и срока действия договора, установленного при заключении договора, рассчитывается по формуле:

$$У = \left[П1 \times К_1 - Ц\right] \times \frac{n - m}{n} + \left[\frac{\sum_{i=1}^{m} (П2 \times К_i - А_i)}{m}\right] \times (n - m),$$

где:

У - размер подлежащих возмещению убытков (рублей). В случае если значение У меньше 0, размер подлежащих возмещению убытков принимается равным 0;

П1 - коэффициент, значение которого устанавливается в договоре и определяется как отношение средней цены аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков в целях жилищного строительства к средней кадастровой стоимости земельных участков, в отношении которых по итогам указанных аукционов заключены договоры аренды земельных участков в целях жилищного строительства. При этом для расчета средней цены аукционов принимаются цены аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной, муниципальной собственности и расположенных в границах муниципального образования, на территории которого расположен земельный участок, предоставленный для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (далее - предоставленный земельный участок), проведенных за последние 3 года, предшествующие году заключения договора;

$К_1$ - кадастровая стоимость предоставленного земельного участка, определенная на год, в котором заключен договор (рублей, в ценах года расторжения договора);

$К_i$ - кадастровая стоимость предоставленного земельного участка, определенная на i-й год (рублей, в ценах года расторжения договора);

i - порядковый номер года действия договора;

n - порядковый номер года окончания срока действия договора, установленного при заключении договора;

m - порядковый номер года расторжения договора;

Ц - цена предмета аукциона на право заключения договора, уплаченная лицом, заключившим договор (рублей, в ценах года расторжения договора). В случае если аукцион на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования проводился путем снижения размера платы за наем жилых помещений, значение Ц принимается равным 0;

П2 - коэффициент, значение которого устанавливается в договоре и определяется как отношение среднего размера арендной платы за земельные участки, установленной по итогам аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков в целях жилищного строительства, к средней кадастровой стоимости земельных участков, в отношении которых по итогам указанных аукционов заключены договоры аренды земельных участков в целях жилищного строительства. При этом для расчета среднего размера арендной платы принимаются размеры арендной платы, установленные на основании аукционов в отношении земельных участков, находящихся в государственной, муниципальной собственности и расположенных в границах муниципального образования, на территории которого расположен предоставленный земельный участок, проведенных за последние 3 года, предшествующие году заключения договора;

A_i - размер арендной платы в i-м году за предоставленный земельный участок (рублей, в ценах года расторжения договора).

4. Порядок расчета значений коэффициентов П1 и П2 устанавливается органом местного самоуправления муниципального образования (в гг. Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в соответствии с настоящими Правилами. Такой порядок должен предусматривать форму обоснования расчета значений коэффициентов П1 и П2 и требования к сбору, хранению и учету материалов (сведений), необходимых для расчета значений этих коэффициентов, в том числе информации о ценах проведенных за последние 3 года, предшествующие году заключения договора, аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной, муниципальной собственности и расположенных в границах муниципального образования, на территории которого расположен предоставленный земельный участок, в целях

жилищного строительства, размерах арендной платы за земельные участки, установленных по итогам таких аукционов, кадастровой стоимости земельных участков, в отношении которых по итогам указанных аукционов заключены договоры аренды земельных участков в целях жилищного строительства.

5. Приведение показателей кадастровой стоимости предоставленного земельного участка, цены предмета аукциона на право заключения договора и арендной платы за предоставленный земельный участок к ценам года расторжения договора проводится с учетом индекса потребительских цен по Российской Федерации за соответствующий период.

6. В договоре устанавливаются следующие условия возмещения убытков:

лицо, заключившее договор, в течение 20 рабочих дней со дня расторжения договора обязано перечислить в соответствующий бюджет денежные средства в счет возмещения убытков в размере, определенном в соответствии с договором;

в случае нарушения лицом, заключившим договор, указанного срока это лицо уплачивает проценты на сумму подлежащих возмещению убытков за пользование указанными денежными средствами в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возмещению убытков. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возмещения убытков, до дня перечисления должником средств в счет возмещения убытков.

gost.e-ecolog.ru