

41. Возмещение убытков и потерь сельскохозяйственного производства при изъятии земельных участков для государственных или общественных нужд и временном их изъятии

В ст. 57 ЗК РФ определяется порядок возмещения убытков при изъятии земельных участков, ухудшении качества земель, временном занятии земельных участков, ограничении прав собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Убытки подлежат возмещению в полном объеме: как реальный ущерб, так и неполученные доходы.

При изъятии земельного участка или временном его занятии могут быть причинены следующие убытки:

— стоимость строений и сооружений, находящихся на земельном участке, оценивается по сметной стоимости строительства новых объектов. Возможен также перенос сооружения на другой земельный участок либо строительство нового объекта за счет средств лица, которому предоставляется земельный участок;

— стоимость плодово-ягодных насаждений оценивается по стоимости саженцев и затраты на их выращивание;

— стоимость незавершенного производства;

— стоимость затрат, связанных с устранением неудобств при использовании земли, включает единовременные затраты, которые используются на приобретение транспортных средств, строительство мостов, переправ, дорог и др. Кроме этих убытков, должна быть возмещена и упущенная выгода, которая рассчитывается путем умножения средней урожайности сельскохозяйственных культур на стоимость их реализации и коэффициент восстановления нарушенного производства.

При временном занятии земельного участка используется коэффициент, приравниваемый к сроку временного занятия земельного участка.

Порядок возмещения потерь установлен постановлением «О порядке возмещения убытков и потерь сельскохозяйственного производства», а также ст. 58 ЗК РФ. Они возмещаются в размере стоимости освоения площади новых земель с учетом проведения на них мероприятий по окультуриванию и повышению плодородия почв до уровня плодородия изымаемых земель (по кадастровой оценке).

Потери, вызванные ограничением использования или ухудшением качества сельскохозяйственных угодий под влиянием деятельности предприятий, учреждений, организаций, определяются в процентах от норматива стоимости освоения новых земель пропорционально снижению качества сельскохозяйственных угодий.

Для определения размера потерь используются плановокартографические материалы, данные почвенных обследований, земельного кадастра и мониторинга земель.

Размеры потерь, связанных с изъятием земель, определяются на стадии предварительного согласования места размещения объекта с уточнением при предоставлении земель. Если потери выявились в период строительства или после введения в действие объекта, то они определяются на основании фактического

отрицательного воздействия объекта на качество прилегающих сельскохозяйственных угодий.

Потери возмещаются в полном объеме при предоставлении сельскохозяйственных угодий во временное пользование с условием рекультивации нарушенных земель под несельскохозяйственные угодья и в размере 50 % от норматива при нанесении снятого плодородного слоя почвы на малопродуктивные или непродуктивные угодья за счет средств организаций, которым предоставляется земельный участок.

В соответствии с постановлением сельскохозяйственного производства потери не возмещаются при: предоставлении земельных участков для строительства мелиоративных систем на землях сельскохозяйственного назначения; предоставлении естественных кормовых угодий под строительство прудов рыбных хозяйств, рыбопитомников; отводе земель под индивидуальное жилищное строительство в границах населенных пунктов; отводе земель под кладбища из состава государственных и муниципальных земель и в иных случаях.