

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПЛАТЫ ЗА ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ В ОТНОШЕНИИ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
ИЛИ НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ И ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ГРАЖДАНАМ
ИЛИ ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ**

1. Настоящие Методические рекомендации предназначены для оказания содействия и методического обеспечения при определении размера платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам (далее соответственно - плата за публичный сервитут, правообладатели земельных участков).

2. При определении платы за публичный сервитут рекомендуется исходить из того, что такая плата представляет собой определяемую, в том числе с учетом положений Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", разницу между рыночной стоимостью земельного участка (в случае установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности) либо рыночной стоимостью прав на земельный участок, предоставленный гражданину или юридическому лицу (в случае установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности), до установления публичного сервитута и после его установления (учитывая ограничения использования земельного участка и другие обстоятельства, возникающие в связи с установлением публичного сервитута и той деятельностью, которая может осуществляться на земельном участке обладателем публичного сервитута).

3. При определении платы за публичный сервитут рекомендуется рыночную стоимость прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и предоставленный гражданам или юридическим лицам, определять с учетом следующих особенностей:

1) в случае если земельный участок, в отношении которого установлен публичный сервитут, предоставлен юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования, то рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка на установленный законом предельный (максимальный) срок, а в случае отсутствия установленного законом предельного (максимального) срока - на сорок девять лет;

2) в случае если земельный участок, в отношении которого установлен публичный сервитут, предоставлен гражданину или имеющей право на бесплатное предоставление в собственность этого земельного участка организации на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения, то рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка.

4. В случае если земельный участок, в отношении которого установлен публичный сервитут, находится в общей долевой собственности или предоставлен в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, то плату за публичный сервитут для каждого из участников долевой собственности или арендаторов рекомендуется рассчитывать пропорционально их доле в праве собственности (в праве аренды) на земельный участок.

5. В случае если публичный сервитут устанавливается в отношении части земельного участка, то плату за публичный сервитут рекомендуется определять пропорционально площади этой части земельного участка.

6. При определении платы за публичный сервитут в отношении обременяемого этим сервитутом земельного участка рекомендуется учитывать:

- 1) установленное разрешенное использование земельного участка;
- 2) существующие до установления публичного сервитута ограничения (обременения) прав на земельный участок;
- 3) степень обременения публичным сервитутом земельного участка в целом (а не отдельной его части), которая выражается в:

- возможности продолжения использования земельного участка после установления публичного сервитута в соответствии с его разрешенным использованием;

- продолжительности срока публичного сервитута;

- объеме, содержании и сроке работ, осуществляемых владельцем публичного сервитута, и степени их влияния на хозяйственную деятельность на земельном участке;

- затруднении хозяйственной деятельности в связи с осуществлением публичного сервитута в сравнении с существующими ограничениями (обременениями) прав на земельный участок.

7. При расчете платы за публичный сервитут ее размер рекомендуется определять с учетом стоимости имущества правообладателей земельных участков на дату, предшествующую не более чем на тридцать дней дате направления правообладателю земельного участка соглашения об осуществлении публичного сервитута.

8. При установлении правообладателя земельного участка используются сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, а в случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах - документы о правах на землю, представленные правообладателем земельного участка, в том числе прилагаемые к заявлению об учете прав (обременений прав) на земельные участки в соответствии с пунктом 8 статьи 39.42 Земельного кодекса Российской Федерации.

9. При расчете платы за публичный сервитут целесообразно установить, что уменьшение рыночной стоимости земельного участка (прав на него) непосредственно связано с осуществлением публичного сервитута, имея в виду, что если права на земельный участок ограничены установлением зон с особыми условиями использования территории в отношении линейного объекта, который размещается на условиях публичного сервитута, то плата за публичный сервитут возмещает лишь такое уменьшение рыночной стоимости, которое может возникать дополнительно по сравнению с существующими ограничениями прав на земельный участок.

В связи с этим рекомендуется исходить из того, что указанные в пункте 10 статьи 39.46 Земельного кодекса Российской Федерации убытки, напрямую не связанные непосредственно с использованием для осуществления публичного сервитута земельного участка (перерыв в хозяйственной деятельности правообладателя земельного участка, вызванный последствиями деятельности, для обеспечения которой установлен публичный сервитут, повреждение имущества в ходе осуществления публичного сервитута, в том числе случайное и т.п.), не включаются в плату за публичный сервитут и возмещаются правообладателю земельного участка отдельно.

10. Обстоятельства, влияющие на расчет размера платы за публичный сервитут, рекомендуется учитывать однократно.

11. Если в соответствии с законодательством, а также соглашением об осуществлении публичного сервитута на владельца публичного сервитута возлагается обязанность по созданию неотделимых улучшений, остающихся в собственности правообладателя земельного участка, то при определении платы за публичный сервитут

рекомендуется предусматривать ее соразмерное снижение на стоимость данных улучшений.

12. При определении стоимости прав, в том числе права аренды, на земельный участок, обременяемый публичным сервитутом, рекомендуется принимать во внимание текущее состояние земельного участка и его готовность к использованию в соответствии с разрешенным использованием, и в частности:

1) степень благоустройства и характеристики расположенных на земельном участке зданий, сооружений, сетей инженерно-технического обеспечения, влияние деятельности, осуществляемой правообладателем публичного сервитута на сохранение уровня благоустройства земельного участка и состояние указанных зданий, сооружений и сетей, а также необходимость и объем затрат на подготовку или восстановление возможности использования данного участка его правообладателем в той степени, в какой это было возможно до установления сервитута;

2) характер хозяйственной деятельности правообладателя земельного участка и мероприятия, выполненные для ее дальнейшего осуществления (запланированное строительство объектов капитального строительства, выполнение работ по благоустройству территории, необходимость уборки урожая, создание защитных сооружений, завершение инвестиционного проекта, текущее или запланированное проведение инженерных изысканий, архитектурно-строительное проектирование);

3) срок договора аренды или договора безвозмездного пользования.

13. В случае если соглашением об осуществлении публичного сервитута определяется, что плата за публичный сервитут должна вноситься периодическими платежами, то для расчета такого платежа рекомендуется общий размер платы, определенный в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями, разделять на общее число запланированных платежей. Одновременно в указанном случае в соглашении об осуществлении публичного сервитута рекомендуется предусматривать, что такие платежи могут быть изменены на размер уровня инфляции за каждый год, в течение которого будет действовать указанное соглашение об установлении сервитута.