Р О С С И Й С К А Я Ф Е Д Е Р А Ц И Я

Б Е Л Г О Р О Д С К А Я О Б Л А С Т Ь



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО

ПОСЕЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

«КРАСНЕНСКИЙ РАЙОН»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

« 04 » мая 2017 года № 06

**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](http://base.garant.ru/12138258/10/#block_5527410) Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2015 г. № 1413 «Об утверждении Правил установления требований к возмещению убытков при предоставлении земельного участка для строительства наемного дома коммерческого или социального использования», администрация Красненского сельского поселения **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить прилагаемые [Правила](http://base.garant.ru/71292218/#block_1000) установления требований к возмещению убытков при предоставлении земельного участка для строительства наемного дома коммерческого или социального использования.

2. Заместителю главы администрации Красненского сельского поселения (Пахомова Е.А.) обнародовать настоящее постановление в общедоступных местах: районном Дворце культуры, центральной районной библиотеке, Красненской средней школе им. М.И.Светличной, Свистовском сельском клубе, Польниковском сельском клубе и разместить на официальном сайте администрации Красненского сельского поселения по адресу: [krasnoe.kraadm.ru](http://www.krasnoe.kraadm.ru).

3. Настоящее постановление вступает в законную силу с момента обнародования.

4. Контроль за исполнением данного постановления возложить на заместителя главы администрации Красненского сельского поселения Пахомову Е.А.

|  |  |
| --- | --- |
| **Глава****администрации Красненского****сельского поселения** | **С.Плешков** |
|  | Утвержденыпостановлением администрации Красненского сельского поселенияот 04 мая 2017 г. № 06 |

**Правила
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:

 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;

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

- 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;

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

4. Порядок расчета значений коэффициентов [П1](http://base.garant.ru/71292218/#block_3121) и [П2](http://base.garant.ru/71292218/#block_3212) устанавливается органом местного самоуправления муниципального образования 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](http://base.garant.ru/149900/) 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](http://base.garant.ru/10180094/#block_200) 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.