

КАБИНЕТ МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ АБХАЗИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 18 сентября 1997 г. № 167

г. Сухум

Об утверждении нормативных актов по вопросам
регулирования земельных отношений

В целях приведения в соответствие с Земельным кодексом
Республики Абхазия нормативных актов земельных отношений

Кабинет Министров Республики Абхазия

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить:

- Положение о порядке возмещения убытков землепользователям,
землевладельцам и арендаторам и потерь сельскохозяйственного про-
изводства в связи с изъятием или временным занятием земель
(приложение № 1);

- порядок выдачи разрешения на изыскательские работы
(приложение № 2);

- перечень категорий работников, имеющих право на пользование
служебным земельным наделом (приложение № 3);

2. Вышеуказанные нормативные акты разослать Министерством,
ведомствам и администрациям районов и г. Сухум для руководства.

Премьер-Министр
Республики Абхазия


С. БАГАПШ

П О Л О Ж Е Н И Е

о порядке возмещения землевладельцам, землепользователям и арендаторам убытков и потерь сельскохозяйственного производства в связи с изъятием или временным занятием земель

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее Положение устанавливает порядок возмещения убытков землевладельцам, землепользователям и арендаторам, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением их прав или ухудшением качества земель (в дальнейшем именуется "убытков"), а также потерь сельскохозяйственного производства, вызванных изъятием или ограничением использования, ухудшением качества сельскохозяйственных угодий (в дальнейшем именуется "потерь").

2. Положение распространяется на земли всех категорий основного целевого использования.

3. При изъятии и предоставлении земель для несельскохозяйственных нужд размеры убытков (землевладельцев и землепользователей и арендаторов) устанавливаются в составе землеустроительного дела на стадии предварительного согласования места размещения объекта и уточняются на стадии изъятия и предоставления земельных участков.

Землеустроительное дело формирования землепользования несельскохозяйственного назначения включает следующие разделы:

- размещение земельного участка и объектов строительства;
- площадь земельного участка, состав предоставляемых и включаемых в санитарную/охранную/ или защитную зону земельных угодий и их кадастровая оценка;
- площадь, состав и кадастровая оценка угодий, предназначенных для размещения объектов, выносимых с отводимых земель или с земель санитарной (охранной) или защитной зоны ;
- условия и сроки восстановления нарушенного производства;
- условия и сроки снятия, хранения/консервации/и использования нарушаемого плодородного слоя почвы;

- условия и сроки рекультивации земель;
- размер убытков, включая упущенную выгоду;
- размер земельного налога с предоставляемых земель до изъятия и предполагаемый размер земельного налога после их изъятия;
- условия и сроки изъятия, занятия и использования предоставляемых земель.

При выборе земельных участков под объекты несельскохозяйственного назначения в землеустроительном деле рассматриваются варианты их размещения. Лучший вариант выбирается на основании сравнения технико-экологических показателей. При этом учитываются экологические, социальные и другие последствия размещения образуемого землепользования и перспективы использования данной территории.

4. При ограничении прав пользователя земли или ухудшение качества их земель в результате влияния деятельности предприятий, организаций, учреждений и граждан размеры убытков и потерь устанавливаются землеустроительным делом, включающим следующие разделы:

- площадь, состав и кадастровая оценка угодий, на которые распространяется ограничение прав пользователей земли или ухудшение качественного состояния их земель;
- влияние ограничения прав пользователей земли или ухудшения качественного состояния земель на продуктивность земельных угодий и доходность производства;
- меры по сокращению или устранению дальнейшего влияния ограничения прав пользователей земли или ухудшения качества земель на продуктивность земельных угодий и доходность производства;
- условия и сроки восстановления нарушенного производства;
- размер убытков, включая упущенную выгоду;
- размер потерь;
- размер земельного налога, взимаемого до и после ограничения прав пользователей земли или ухудшения качества их земель.

5. При расчетах размеров возмещения убытков применяются действующие на момент изъятия земельных участков или на момент составления акта цены на оборудование и материалы, а также расценки на строительно-монтажные и другие материалы.

6. Землеустроительные дела составляются землеустроительными организациями и представляются в местные органы.

7. При временном /до трех лет/ изъятии земельных участков убытки и потери возмещаются при предоставлении земель в пользование

и уточняются после освобождения этих участков. Уточненные размеры убытков и потерь отражаются в акте, составляемом при приемке участка по истечении срока временного пользования, по нормативам и ценам, действующим на момент составления акта.

8. Расчеты убытков и потерь во всех случаях согласовываются с заинтересованными сторонами и оформляются актом, который регистрируется местной администрацией. Споры о размерах возмещения убытков и потерь разрешаются судом или арбитражным судом.

П. ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ

9. Убытки, причиненные изъятием или временным занятием земельных участков для государственных и общественных нужд, а также ограничением прав пользователей земли /кроме случаев установления охранных зон или округов санитарной охраны вокруг земель природоохранного, природоо^аповедного и оздоровительного назначения/ или ухудшением качества их земель в результате влияния, вызванного деятельностью предприятий, учреждений, организаций и граждан, подлежат возмещению в полном объеме /включая упущенную выгоду в расчете на предстоящий период, необходимый для восстановления нарушенного производства/ пользователю земли, понесшим эти убытки.

10. Возмещение убытков, включая упущенную выгоду, производится предприятиями, учреждениями и организациями, которым отведены земельные участки, а также предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами, деятельность которых вызывает ограничение прав пользователей земли или ухудшение качества их земель.

II. Возмещению подлежат:

- стоимость жилых зданий, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных зданий, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных зданий и сооружений или затраты по их переносу на новое место;

- стоимость плодово-ягодных, защитных и иных многолетних насаждений, незавершенного производства;

- убытки/затраты/, вызываемые возникающими неудобствами землевладения и землепользования, убытки/затраты/, необходимые для восстановления ухудшенного качества земель;

- убытки/затраты/, связанные с ограничением права пользования землей, упущенная выгода.

12. Оценка жилых домов, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных зданий и сооружений, расположенных на изымаемых или временно занимаемых земельных участках, а также находящихся за пределами этих участков, если дальнейшее их использование окажется невозможным, производится по сметной стоимости строительства новых зданий, объектов и сооружений, равных имеющимся по полезной площади вместимости, емкости и уровню механизации /по типовым проектам/.

13. Предприятия, учреждения и организации, которым отведены изымаемые земли, по согласованию с заинтересованными пользователями земли, вместо возмещения стоимости расположенных на этих участках зданий, объектов, сооружений могут осуществлять своими силами и средствами /а также силами привлекаемых организаций/ перенос их на новое место, либо строительство новых зданий и сооружений.

14. Оценка плодоносящих плодово-ягодных насаждений, а также защитных и других многолетних насаждений производится по стоимости саженцев и затратам на посадку и выращивание их до начала плодоношения или смыкания крон/в ценах на момент изъятия земель/.

15. Незавершенное строительство и не плодоносящие плодово-ягодные насаждения оцениваются по фактически произведенным пользователями земли объемам работ и затратам в ценах на момент изъятия земель.

16. Убытки/затраты/, необходимые для восстановления ухудшенного качества земель, включают затраты на выполнение строительных, мелиоративных и иных работ, приобретение материалов и оборудования, необходимых для восстановления сокращающихся объемов производства.

17. Упущенная выгода является частью убытков пользователей земель, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков. Убытки в виде упущенной выгоды вызываются прекращением получения ежегодного дохода пользователями земли с изымаемых земель в расчете на предстоящий период, необходимый для восстановления нарушенного производства.

18. Возмещение упущенной выгоды производится предприятиями, учреждениями и организациями, которым отведены изымаемые земельные участки, в размере единовременной выплаты, равной доходу, теряемому в течение периода восстановления нарушенного производства.

Ежегодный доход исчисляется по фактическим объемам производства в натуральном выражении в среднем за 5 лет и ценам, действующим на момент изъятия земель. Размер ежегодного дохода рассчитывается с привлечением данных налоговых инспекций и, в необходимых случаях,

корректируется в расчете на предстоящий период в соответствии со сложившимся темпами инфляции.

19. Упущенная выгода исчисляется умножением величины ежегодного дохода на коэффициент, соответствующий периоду восстановления нарушенного производства.

При этом принимаются следующие коэффициенты:

Продолжительность периода восстановления нарушенных земель	Коэффициент пересчета теряемого ежегодно дохода	Продолжительность периода восстановления нарушенных земель	Коэффициент пересчета теряемого ежегодно дохода
1 год	0,9	8-10 лет	5,6
2 года	1,7	11-15 лет	7,0
3 года	2,5	16-20 лет	8,2
4 года	3,2	21-25 лет	8,9
5 лет	3,8	26-30 лет	9,3
6-7 лет	4,6	31 и более лет	10

Период восстановления нарушаемого производства устанавливается землеустроительным делом по отдельным видам нарушаемого и восстанавливаемого производства.

Приведенный в пунктах 17-19 настоящего Положения порядок расчета упущенной выгоды используется также и для ее исчисления в случаях ограничения права пользователей земли или ухудшения качества их земель, если данные ограничения права или ухудшения качества приводят к снижению ежегодного дохода за период, после которого права пользователей и качество земель восстанавливаются.

20. В случаях, когда изымаются земли, занятые плодоносящими плодово-ягодными насаждениями, упущенная выгода возмещается за весь срок, включая год изъятия земель и год получения урожая плодово-ягодных насаждений на новых землях, равный достигнутому на изымаемых землях.

III. ВОЗМЕЩЕНИЕ ПОТЕРЬ

21. Потери возмещаются предприятиями, учреждениями и организациями, которым предоставляются сельскохозяйственные угодья для несельскохозяйственных нужд или чья деятельность приводит к ограничению использования, ухудшению качества сельскохозяйственных угодий, а также предприятиями и организациями, вокруг объектов которых

устанавливаются охранные, санитарные защитные зоны /за исключением случаев, когда эти зоны устанавливаются на землях природоохранного, природо-заповедного и оздоровительного назначения/.

22. Потери сельскохозяйственного производства, вызванные изъятием сельскохозяйственных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства, выражаются в сокращении (безвозвратной потере) площадей, используемых сельскохозяйственных угодий или ухудшения их качества /снижение плодородия почв/ под влиянием деятельности предприятий, учреждений и возмещаются, в целях сохранения уровня сельскохозяйственного производства путем восстановления площадей сельскохозяйственных угодий и их качества.

23. Потери возмещаются в размере стоимости освоения равноценной площади новых земель с учетом проведения на них мероприятий по окультуриванию и повышению плодородия почв до уровня плодородия изымаемых земель по кадастровой оценке.

При определении затрат на эти цели под освоением новых земель /включая их окультуривание и повышение плодородия почв/ понимается комплекс мероприятий по организации новых хозяйств и вовлечению в сельскохозяйственное использование земель, занятых кустарниками, малощенными лесами, вырубками и др. несельскохозяйственными угодьями, путем проведения мелиоративных работ /осушение, орошение, культурно-технические и др. мероприятия/.

24. Размер стоимости освоения новых земель взамен изымаемых для несельскохозяйственных нужд определяется, исходя из нормативов, которые обеспечивают на осваиваемых землях и улучшаемых угодьях производство сельскохозяйственной продукции в объеме не менее получаемого на изымаемых землях или ранее получаемого до снижения их качества.

25. Потери, вызванные ограничением использования, ухудшением качества сельскохозяйственных угодий под влиянием деятельности предприятий, учреждений, организаций определяются в процентах от норматива стоимости освоения новых земель пропорционально снижению качества сельскохозяйственных угодий /по кадастровой оценке земель/, в случаях, не связанных с переводом одних видов сельскохозяйственных угодий в другие.

В случае перевода одних видов сельскохозяйственных угодий в другие в связи с ограничением использования или ухудшения их

качества, размер потерь определяется по разнице нормативов стоимости освоения земель для соответствующих видов сельскохозяйственных угодий.

26. Для определения размера потерь используются планово-картографические материалы, данные почвенных исследований, земельного кадастра и мониторинга земель.

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

28. Потери сельскохозяйственного производства не возмещаются:

- при предоставлении земельных участков для строительства мелиоративных систем на землях сельскохозяйственного назначения ;
- при предоставлении естественных кормовых угодий под строительство прудов, рыбных хозяйств, рыбопитомников, нерестово-выростных хозяйств и рыбоводных предприятий ;
- при отводе земель под индивидуальное жилищное строительство в границах населенных пунктов;
- при изъятии земельных участков для строительства школ, интернатов, детских домов, дошкольных и лечебных учреждений (статья 87 Земельного кодекса Республики Абхазия);
- при изъятии земель или ограничении использования земель в случаях отнесения земельных участков в установленном законодательством порядке к землям природоохранного, природно-заповедного, рекреационного и историко-культурного назначения ;
- при консервации деградированных сельскохозяйственных угодий и земель, загрязненных токсическими промышленными отходами и радиоактивными веществами в случаях, если виновные в деградации угодий и загрязнении земель юридические лица не установлены, а также в случаях, если виновные лица своевременно выполнили необходимые мероприятия по восстановлению деградированных сельскохозяйственных угодий и реабилитации загрязненных земель.

29. Потери возмещаются в полном объеме при предоставлении сельскохозяйственных угодий во временное пользование с условием рекультивации нарушенных земель под несельскохозяйственные угодья.

30. Потери возмещаются в размере 50 процентов от норматива

при нанесении снятого плодородного слоя почвы на малопродуктивные или непродуктивные угодья за счет средств предприятий, организаций и учреждений, которым предоставляется земельный участок.

31. Потери сельскохозяйственного производства подлежат возмещению соответствующему местному органу управления.

IV. ПЕРЕЧИСЛЕНИЕ СРЕДСТВ ДЛЯ ВОЗМЕЩЕНИЯ УБЫТКОВ И ПОТЕРЬ

32. Средства, предназначенные для возмещения убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, а также ограничением их прав или ухудшением качества их земель, включая упущенную выгоду, перечисляются соответствующими предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами на расчетные /текущие/ счета пользователей земли.

33. Средства, поступающие в порядке возмещения потерь, а также стоимость мелиоративных объектов, построенных за счет бюджетных средств, зачисляются в 3-х месячный срок после отвода земельного участка в натуре в бюджет соответствующему местному органу управления.

Нормативы стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий для ^{не} сельскохозяйственных нужд:

- под пашню и многолетние насаждения - 16 млн. рублей;
 - под сенокосы и пастбища - 8000 000 рублей.
-

к Постановлению Кабинета Министров
Республики Абхазия от
18 сентября 1997 г. № 167

ПОРЯДОК ВЫДАЧИ РАЗРЕШЕНИЯ НА ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ

1. Разрешение на проведение изыскательских работ выдается не более чем на один год без изъятия земельного участка.

2. Организации, учреждения, предприятия, заинтересованные в проведении изыскательских работ, связанных с временным занятием земель, в соответствии со статьей 24 Земельного Кодекса Республики Абхазия, направляют свои заявки в Кабинет Министров Республики Абхазия, с указанием места и сроков проведения работ и площади земель.

К заявке должны быть приложены:

а) выписка из утвержденного плана изыскательских работ и лицензия – разрешение Госкомитета по геологии, геодезии и картографии Республики Абхазия ;

б) согласие землевладельцев, землепользователей и арендаторов, на землях которых проводятся изыскательские работы;

в) материалы об убытках и потерях сельскохозяйственного производства в связи с временным занятием земельных участков.

3. Управление "Абхаззем" готовит проект постановления Кабинета Министров и заключение на проведение изыскательских работ.

4. Проведение вышеуказанных работ на особо ценных землях, землях заповедников, национальных, дендрологических, ботанических, мемориальных парков, захоронений, археологических памятников, объектов природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения разрешается в исключительных случаях ^{по заключениям} Государственной экологической инспекцией Республики Абхазия.

5. Организации, учреждения и предприятия, проводящие изыскательские работы, платят земельный налог по ставкам данной местности, если эти участки выбывают из сельхозоборота на период проведения изыскательских работ.

П Е Р Е Ч Е Н Ь

категории работников, имеющих право на служебные
земельные наделы

1. В соответствии со ст. 59 Земельного кодекса Республики Абхазия, право на служебный земельный надел в размере до 0,25 га имеют следующие категории работников предприятий, учреждений и организаций:

а) лесного хозяйства, лесников, постоянных рабочих, инженерно-технических работников и служащих лесхозов, лесничеств, лесных питомников, работников лесной охраны, заповедников и егерей охотничьих хозяйств и заказников из земель государственного лесного фонда, временно не используемые для нужд лесного хозяйства ;

б) железнодорожного и автомобильного транспорта, путевые, мостовые и тоннельные обходчики, обходчики обвальных мест, дежурные по поездкам, путевые рабочие, табельщики, бригадиры путей, техники, работники промежуточных станций – из земель полосы отчуждения железнодорожного и автомобильного транспорта;

в) сельского хозяйства, здравоохранения, народного образования, культуры и других отраслей народного хозяйства – из земель, передаваемых администрациям сел, поселков городского типа.

2. Служебные земельные наделы выделяются вышеуказанным категориям работников, если их работа связана с непосредственным обслуживанием села и работой в сельской местности при отсутствии у них приусадебных участков в другом месте или в дополнение придомовых участков (городских норм).

3. Служебный земельный надел выделяется на период работы данной категории работников в сельской местности.

4. На служебных земельных наделах не допускается возведение строений и сооружений, закладка многолетних насаждений.

5. Вышеуказанным категориям работников администрациями лесного хозяйства, железнодорожного и автомобильного транспорта, а также администрациями сел и поселков городского типа могут выделяться кормовые угодья (сенокосы и пастбища) до 0,50 га на сезон.

6. Плата за пользование служебными земельными наделами приравнена к ставкам земельного налога на земли сельскохозяйственного назначения данной местности.